

Der Senat von Berlin  
BauWohn-II E 14-6142/XIV-196-1  
Telefon: bei Durchwahl 867-48 02  
intern (95) 48 02

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-196-1  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

---

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis  
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-  
hende Verordnung erlassen hat:

#### V e r o r d n u n g

Über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-196-1  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 12. Januar 1996

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XIV-196-1 vom 29. April 1993, mit Deckblättern vom 23. Juli 1993 und 12. Januar 1994, für die Grundstücke Straße 621 Nrn. 4, 10/136, 3/31, 51, 55, 65, 65 A, 75, 95, 111 und 127/137 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-196 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, vom 20. November 1990 (GVBl. S. 2283) festgesetzten Bebauungsplan.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

### § 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herabführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

#### § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Grundstücke entlang der geplanten Straße 621 (bisher Kalksteinweg 17 A, ehemalige Siedlung Spruch) mit einer Größe von 8,28 ha im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-196-1 ist der dringende Wohnraumbedarf in Berlin, der sich darin dokumentiert, daß Berlin bereits gemäß Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB vom 25. September 1990 (GVBl. S. 2151) - jetzt Verordnung vom 22. September 1995 (GVBl. S. 632) - und auch gemäß Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung vom 11. Mai 1993 (GVBl. S. 216) zu einem Gebiet bestimmt worden ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-196 - festgesetzt am 20. November 1990 (GVBl. S. 2283) -, dessen Planungsziel es war, den vorhandenen aufgelockerten Siedlungscharakter der ehemaligen Siedlung "Spruch" sowie ein großzügiges Freiraumangebot zu sichern. Zur Erreichung dieses Ziels setzte der Bebauungsplan XIV-196 im Bereich des ehemaligen Grundstücks Kalksteinweg 17 A allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, ein zulässiges Vollgeschos, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,3 fest.

Aufgabe der Stadtplanung ist es nunmehr, dem erhöhten Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, wobei nach dem Grundsatz zu verfahren ist, mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Aufgrund dieser Situation und der Flächenknappheit für Wohnungsbaupotentiale soll mit dem Bebauungs-

plan XIV-196-1 abweichend vom Bebauungsplan XIV-196 ein höheres Maß der baulichen Nutzung und damit eine stadtwirtschaftlich angemessenerere Nutzung der Grundstücke der ehemaligen Siedlung Spruch erreicht werden.

Aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche und der Lage innerhalb des erschlossenen Stadtgebietes bot sich das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes XIV-196-1 als Wohnungsbaustandort mit angemessener Nutzungsintensivierung an. Im Hinblick auf eine zügige Umsetzung der Planung wurde die vorhandene, aufgelockerte Siedlungsbebauung im Jahr 1991/92 vollständig abgeräumt. Die gesamte Fläche war somit bei Einleitung des Änderungsverfahrens unbebaut.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans XIV-196-1 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den dringend benötigten Wohnungsbau zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern.

Die Planungsziele, die durch den Bebauungsplan XIV-196-1 umgesetzt werden, können wie folgt zusammengefaßt werden:

- Erhöhung des Nutzungsmaßes für eine Wohnbebauung. Damit soll dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf das Erfordernis der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse war die durch die Wohngebäude überbaute Grundfläche gering zu halten (erreichte Grundflächenzahl etwa 0,21), um große Freiräume zu schaffen.

Durch Einhaltung der Abstandflächenmaße von überwiegend 1 H zu den angrenzenden Baugrundstücken galt es, die Bebauung so anzuordnen, daß sie zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse im angrenzenden Siedlungsbereich führt und sich insoweit in das vorhandene Stadtbild der Umgebung einfügt.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gegen den vom Freibad- und Sportkomplex ausgehenden Lärm waren entlang der südlichen Grenze der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs bauliche Vorkehrungen durch den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen.

- Neuordnung des Erschließungssystems:

Die negativen Auswirkungen des erhöhten Straßenverkehrsaufkommens sollten sowohl für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch auf dessen Umgebung so gering wie möglich gehalten werden.

Dem Gebot der Minimierung zu versiegelnder Flächen sollte durch Ausweisung nur einer privaten Erschließungsstraße und durch die Beschränkung der Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze auf schmale Geländestreifen beiderseits der Erschließungsstraße und durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen Rechnung getragen werden. Durch die konzentrierte Anordnung der oberirdischen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße und durch die direkte Anbindung der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen an diese, sollte erreicht werden, daß die von den Kraftfahrzeugen ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen zu einem erheblichen Teil von den Wohnbereichen der Siedlung und insbesondere auch vom nördlich an die Baugrundstücke angrenzenden Einfamilienhausgebiet ferngehalten werden können.

- Verbesserung des Angebots an sozialer Infrastruktur:

Es galt, den zu erwartenden zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstätten- und Schulplätzen im Gebiet durch die Ausweisung entsprechender Standorte beziehungsweise Standorterweiterungen aufzufangen.

- Berücksichtigung von Freizeit und Erholung:

Ein weiteres Planungsziel war es, die Trasse des ehemaligen "Hochspannungsweges" innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als Parkanlage zu sichern. Außerdem sollten die Baugrundstücke durch eine aufgelockerte Baukörperstellung sowie eine qualitätsvolle Gestaltung der Außenräume einen "grünen Charakter" erhalten, um so die Grundlage für eine Grünflächenverknüpfung bis hin zum Britzer Garten zu schaffen. Durch die Verflechtung der privaten und öffentlichen Grünflächen sollte die Nutzungsattraktivität und die Kommunikationsfunktion des Siedlungsgebietes erhöht werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin vom 1. Juli 1994 - FNP 1994 - (Abl. S. 1972) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung und einer mittleren bauflächenbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 0,8 beziehungsweise im Bereich des ehemaligen "Hochspannungsweges" als Grünfläche (Parkanlage) dar.

Für die aus insgesamt 84 Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnsiedlung bestätigte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bereits das Vorliegen der Planreife nach § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs, und zwar für 78 Mehrfamilienhäuser und sieben Tiefgaragen mit Schreiben vom 31. August 1993 und für sechs Mehrfamilienhäuser und die Kindertagesstätte mit Schreiben vom 31. März 1994.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin faßte am 22. September 1992 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 3205 bekanntgemacht.

#### 1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand - obwohl hiervon gemäß § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - MaßnahmenG (Deckung eines dringenden Wohnbedarfs) hätte abgesehen werden können - in der Zeit vom 8. Oktober 1992 bis einschließlich 21. Oktober 1992 statt. Es wurden neben dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Pflanzliste ein Außenanlagenentwurf sowie als Beispiel eine Ansicht eines möglichen Baukörpers ausgelegt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten sich Anwohner aus der näheren Umgebung.

Im wesentlichen wurde folgendes vorgebracht:

- 11 Einwander kritisierten die geplante Bebauung als zu hoch beziehungsweise als zu massiv.

Die geplante Baumasse sowie die III- bis IV-Geschossigkeit - so wurde vorgetragen - entspräche nicht der umgebenden Bebauung beziehungsweise den Ausweisungen des FNP 84.

Das Bauvorhaben solle ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter und begrünter Fläche garantieren.

- 11 Einwander monierten, daß im Rahmen des geplanten Vorhabens keine Läden vorgesehen seien. Sie befürchteten, daß aus diesem Grunde die Nahversorgung des Gebietes nicht gewährleistet sein könnte.



- 7 Einwander kritisierten die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens in bezug auf zu hohe Verkehrsbelastung der Umgebung und begründeten ihre Sorge wie folgt:

Die Zufahrtsstraßen seien zu schmal und würden überlastet, die Wohnqualität würde damit beeinträchtigt. Die Unfallgefahr würde erhöht werden, durch die geplante Kindertagesstätte werde noch mehr Verkehr erzeugt und die gewachsene Struktur des Siedlungsbereiches werde in verkehrstechnischer Hinsicht stark geschädigt. Die verkehrliche Planung sei kinderfeindlich.

- 4 Einwander befürchten eine unnötige Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke.

Hierzu wurde im einzelnen folgendes ausgeführt:

Eine vorhandene Solaranlage auf dem Grundstück Kalksteinweg 31 könne nach dem Bau der geplanten Wohnhäuser wegen der damit einhergehenden Verschattungen nicht mehr betrieben werden. Dies führe für den Eigentümer zu erheblichen finanziellen Einbußen.

Es wurden Beschattungsskizzen vorgelegt, aus denen hervorgeht, daß das vorhandene Wohnhaus durch eine viergeschossige Neubebauung südlich des in Rede stehenden Grundstücks am 21. Dezember bis zum 1. Obergeschoß verschattet werden würde. Weitere Punkte der Kritik sind:

Unervünschte Einblicksmöglichkeiten von den entstehenden Wohnhäusern in die benachbarten Grundstücke, Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der Umgebung durch spielende Kinder und frei herumlaufende Hunde, Verkehr in der Siedlung, Lärm aus den Wohnhäusern und insbesondere von der geplanten Kindertages-

stätte und der Schule. Der Bau der Siedlung, so wird befürchtet, werde auch zu einem Wertverlust für die benachbarten Grundstücke führen.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergab im wesentlichen folgendes:

Durch die geplante Bebauung wird es mit Sicherheit zu erhöhten Verkehrsbelastungen der öffentlichen Straßen kommen, über die der Siedlungskomplex erschlossen wird.

Da das Grundstück ausschließlich über den Albula-, den Schiefer- und den Kalksteinweg erschlossen werden soll und kann, müssen diese zusätzlichen Belastungen von den Anliegern, auch wenn sie im Einzelfall nicht unerheblich sind, im Interesse der Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes hingenommen werden. Das durchaus verständliche Interesse der Bewohner des benachbarten Einfamilienhausgebietes an Verkehrsberuhigung und geringen Verkehrsbelastungen der öffentlichen Straßen muß im vorliegenden Fall zugunsten einer Verbesserung der Wohnraumversorgung der Berliner Bevölkerung zurückstehen. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß sich die durch die Erhöhung des Verkehrs bedingten Änderungen im Rahmen einer auf den bereits vorhandenen Strukturen aufbauenden organischen Fortentwicklung der städtebaulichen Ordnung halten. Mit dieser Änderung müssen die Anwohner rechnen - dies ist auch in die gebotene Abwägung einzustellen (siehe auch Beschluß EVerwG vom 19.2.92 - 4 NB 11/91).

Ein von dem Grundstückseigentümer beauftragtes Verkehrsgutachten geht als Folge der Siedlungsplanung von ca. 1 500 zusätzlichen Fahrten an Werktagen aus, die im Siedlungsbereich und auf den öffentlichen Straßen zu einer Spitzenbelastung von 170 Fahrzeugen pro Stunde führen können. Nach der Beurteilung verschiedener Erschließungsvarianten kommt das Gutachten zum Ergebnis, daß die Erschließung der Siedlung am sinnvollsten

über einen Einrichtungsverkehr in West-Ost-Richtung (Variante 2) oder über eine Anbindung an den Albulaweg, den Schieferweg und den Straßenzug - Straße 455 - Kalksteinweg - Asbestweg - Quarzweg ohne Nutzungsbeschränkung (Variante 1) erfolgen sollte, weil diese beiden Alternativen zur geringsten zusätzlichen Gesamtbelastung des Gebietes zwischen Mariendorfer Damm, Marienfelder Chaussee, Tauernallee und Quarzweg führen (1 450 bzw. 1 100 Fzg-km/Tag). Beide Alternativen setzen voraus, daß die Verkehrsberuhigung (Albulaweg und Ankogelweg) rückgängig gemacht und der Albulaweg für den Fahrzeugverkehr geöffnet wird.

Daß sich durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs die Unfallgefahr erhöhen kann, ist unbestritten. Dem Einhalt zu gebieten ist aber Sache des Straßenverkehrsrechts.

Der Bauträger des Bauvorhabens beabsichtigt, etwa pro Wohnungseinheit einen Stellplatz zu errichten. Der größte Teil hiervon soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Diese 100 % über das von der Bauordnung Berlin geforderte Maß hinausgehende Versorgung mit Stellplätzen ist für das Plangebiet und dessen Umgebung städtebaulich von großem Vorteil, weil dies den von den Anwohnern befürchteten Parksuchverkehr in den angrenzenden Straßen ganz erheblich reduzieren dürfte. Eine gewisse und in Teilbereichen auch stärkere Beeinträchtigung der Wohnqualität der Umgebung durch das Anwachsen des Verkehrsaufkommens ist allerdings im Vergleich zu dem Ist-Zustand nicht zu vermeiden.

Der Bebauungsplan garantiert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer, überwiegend zu begrünender Freifläche, wobei die Bebauungsdichte mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die Höhergeschossigkeit insbesondere ökologischen Gesichtspunkten Rechnung trägt. Der Planaufsteller hat im Übrigen durch weitgehende Verringerung der zulässigen Vollgeschoßzahl der nördlichen Baureihe, durch die Einhaltung eines Abstandes von den

Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von mindestens 9,45 m und die Festsetzung von Bepflanzungsregelungen, durch die Anordnung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung mit der Folge, daß die Hauptwohnseiten nach Osten und Westen auszurichten sind, und durch die Anordnung der Gemeinbedarfsflächen und der inneren Erschließungsstraße mit den Zufahrten zu den Tiefgaragen am Südrand des Plangebietes alles getan, um ein verträgliches Nebeneinander von Einfamilienhausgebiet und neuem Siedlungskomplex zu gewährleisten.

Ein Wertverlust der angrenzenden Grundstücke durch die geplante höhergeschossige Bebauung ist nicht zu erwarten. Das von einem Anlieger in Auftrag gegebene Gutachten des Dipl.-Ing. Walden (GA Nr. 2121/1993) vom 18. Mai 1993 geht zwar von einem Realwertverlust aus, der jedoch nicht beziffert werden kann. Die Ausführungen sind in ihrer Darlegung auch nicht geeignet, dieses Ergebnis fundiert zu unterlegen. Im Übrigen bleibt auch festzuhalten, daß die Auswirkungen, die die planungsrechtlich ermöglichte Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange sind. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an (hierzu siehe zuvor und nachfolgend).

Einblicksmöglichkeiten werden durch Einhalten eines entsprechenden "Grenzabstandes" durch die bereits erwähnte Begrenzung der zulässigen Geschoszahl im Norden überwiegend auf drei Vollgeschosse und u. U. auch durch die Baumpflanzungen minimiert.

Die Anordnung der notwendigen privaten Kinderspielplätze im WA ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Ein Anlaß zur Verlagerung der für öffentliche Kinderspielplätze festsetzenden Flächen ergibt sich nicht, weil Lärm von spielenden Kindern, der auf solchen Anlagen entsteht, von den Anwohnern hingenommen werden muß, zumal es sich hier nicht um Tummelplätze handelt.

Die projektierten Baukörper stellen keine Fremdkörper innerhalb des Gebietes dar, da durch die Neubebauung ein in sich geschlossener Komplex entsteht, der ein eigenständiges städtebauliches Element bildet. Durch seine großzügige Freiraumgestaltung fügt sich dieser Komplex in die Umgebung ein, ohne das Stadtbild zu stören.

Dem Problem möglicher Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke wurde dort, wo es unter stadtgestalterischen Aspekten vertretbar war, durch die Herabsetzung der zulässigen Vollgeschosßzahl von IV auf III bereits angemessen Rechnung getragen. Die auftretenden Störungen bewegen sich im Rahmen dessen, was im Stadtgebiet auch andernorts an Schnittstellen zwischen höherer und niedrigerer Bebauung hinzunehmen ist.

Zur Nahversorgung des Gebietes sollen - hierüber ist Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer erzielt - möglichst an der privaten Verkehrsfläche im mittleren Siedlungsbereich zwei bis drei kleinere Läden entstehen. Solche der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind gemäß § 4 Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Eine städtebauliche Notwendigkeit, den Grundstückseigentümer über eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Errichtung dieser Läden an bestimmter Stelle zu veranlassen, etwa durch ausschließliche Zulassung der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen in Erdgeschossebenen, besteht allerdings nicht. Letztlich sollte sich die Ansiedlung solcher Einrichtungen nach Bedarf und Nachfrage richten, ohne konkrete Standorte dafür vorzugeben. Durch die Nähe des Planbereiches zu den vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen am Mariendorfer Damm, an der Tauernallee und an der

Marienfelder Chaussee dürfte die Nahversorgung der Siedlung auch dann noch gewährleisten sein, wenn im Planbereich selbst entgegen der Absprache keine Läden entstehen sollten oder wenn die Läden später wieder aufgegeben werden.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

## 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11. Januar 1993 bis 17. Februar 1993 beteiligt und mit Schreiben vom 11. Januar 1993 zur Stellungnahme aufgefordert. Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung dient, wurde die Frist zur Rückäußerung in Anwendung des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes auf einen Monat verkürzt.

Die Stellen und Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

### 2.1 Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Naturschutz- und Grünflächenamt -:

- Es wird angeregt, den im nördlichen Bereich geplanten öffentlichen Spielplatz zu verändern.
- Als Ausgleich des Eingriffs gem. § 14 NatSchG Bln wird die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken für unbedingt notwendig gehalten.

### 2.2 Abteilung Finanzen, Personal und Sport - Grundstücksamt -:

- Die Parkanlage sollte an die Stichstraße des Kalksteinweges zwischen den Grundstücken Kalksteinweg 29 und 31 angebunden werden, wie dies im Bebauungsplan XIV-196 vorgesehen war.

2.3 Abteilung Volksbildung - V b II -:

- Es wird darauf hingewiesen, daß 12 mobile Unterrichtsräume auf den Sportplätzen am Sandsteinweg errichtet werden sollen.

2.4 Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport - II -:

- Es wird darum gebeten, eine Überfahrt von der Privatstraße zur Schulfläche planungsrechtlich zu sichern.

Zu 2.1 bis 2.4 wird ausgeführt:

Die Anregungen wurden, soweit sie den Bebauungsplaninhalt betrafen, berücksichtigt. Dies gilt nicht für die Art und Weise der Regenwasserableitung. Sie ist nicht Gegenstand der Bodenordnung und daher planungsrechtlich nicht regelbar und blieb deshalb in Abstimmung mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt dem Baugenehmigungsverfahren, das unter anderem Auflagen zur Bepflanzung der Regenwasserteiche enthält, vorbehalten.

Die Parkanlage findet über den nördlichen öffentlichen Spielplatz Anschluß an die Stichstraße des Kalksteinweges zwischen den Grundstücken Kalksteinweg 29 und 31.

2.5 Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport

- Abteilung Sport und Freizeit -

Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehene Nutzung weise im südlichen Teil Abstände von unter 20,0 m zwischen den bis zu IV-geschossigen Wohngebäuden und der Sportanlage Sandsteinweg auf. Die Bewohner der oberen Stockwerke der geplanten Wohnhäuser würden voraussichtlich unzumutbaren Lärm-

immissionen ausgesetzt sein. Diese negativen Auswirkungen müßten im Bebauungsplan berücksichtigt und vermieden werden.

Hierzu wurde vom Stadtplanungsamt ausgeführt:

Der östliche Sportplatz würde auf absehbare Zeit mit mobilen Klassenräumen für die Schule am Sandsteinweg genutzt. Der westliche Platz soll tagsüber für den Schulsport zur Verfügung stehen und ab 16.00 Uhr sowie an den Wochenenden von Vereinen genutzt werden. Er soll im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung für diesen Zweck an den Bezirk Tempelhof abgegeben werden.

Den aus dieser Nutzung hervorgehenden Lärmemissionen werde durch den Einbau von Schallschutzfenstern in den betroffenen Häusern Rechnung getragen.

#### 2.6 Bezirksamt Tempelhof von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen

- Stadtplanungsamt -:

Das Stadtplanungsamt äußert Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Baugebietes. Die zu erwartende verkehrliche Belastung insbesondere des Albulaweges ginge weit über die Kapazität der verkehrsberuhigten Wohnstraße hinaus und würde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unberücksichtigt lassen. Es sei mithin nur ein Erschließungskonzept vorstellbar, das der Variante 1 des Verkehrsgutachtens der SNV entspricht (Öffnung des Albulaweges mit Gegenrichtungsverkehr), vorausgesetzt, es werde um weitere Anschlußpunkte ergänzt, um die entstehenden Verkehrsströme und die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen gleichmäßiger zu verteilen.



Zugleich wird gebeten, bei der Abwägung zu berücksichtigen, daß der Bezirk Tempelhof im Bereich zwischen Ankogelweg und Tauernallee gemäß Bebauungsplan XIII-261 300 WE und südlich des Albulaweges/östlich des Mariendorfer Dammes eine Schule plane, die teilweise auch über den Ankogelweg und den Albulaweg erschlossen werden müßte. In der Summe mit dem durch den Bebauungsplan XIV-196-1 ausgelöstem Verkehr würde die derzeitige Qualität des Quartiers dadurch nachhaltig beeinträchtigt. Eine nahezu ausschließliche Erschließung des Geländes der ehemaligen Siedlung "Spruch" über den Albulaweg würde zudem eine vorhandene Kita und ein geplantes Jugendheim erheblich belasten und ihre Benutzer gefährden.

Das Stadtplanungsamt Neukölln hat sich hierzu geäußert und hält die Alternative (West-Ost-Einrichtungsverkehr) für die sinnvollste Verkehrslösung.

Da sich das Stadtplanungsamt Tempelhof anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nicht mehr äußerte, ging das Bezirksamt Neukölln zu Unrecht davon aus, mit dem Nachbarbezirk sei Einigkeit über das Verkehrskonzept erzielt.

Dies wird auch durch ein Schreiben des Bezirksamtes Tempelhof vom 12. August 1993 bestätigt, in dem die Auffassung vertreten wird, daß in Anbetracht der frühzeitig vorgebrachten Bedenken im Januar 1993 auch tiefgreifende, konzeptionelle Änderungen an dem Bauentwurf möglich sein müssen, zumal wenn hierdurch die erhebliche verkehrliche Belastung für die angrenzenden Wohngebiete minimierbar ist. Die von den Architekten in diesem Zusammenhang konstatierten technischen Probleme und städtebaulichen Unzulänglichkeiten ergäben sich ausschließlich durch das Beharren am ursprünglichen Entwurf und ließen sich selbst hierbei noch weitgehend bereinigen. Der Entwurf biete bei relativ geringfügigen Änderungen durchaus Möglichkeiten einer deutlichen Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Plan-

gebietes, insbesondere an die im Bezirk Neukölln liegenden Straßen.

Zu 2.5 und 2.6:

Den Abwägungsergebnissen des Bezirks Neukölln konnte nach erfolgter öffentlicher Auslegung nicht vorbehaltlos gefolgt werden. Zur Ermittlung aller Fakten, deren Kenntnis für eine gerechte Interessenabwägung notwendig ist, lud die Abteilung IV der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die betroffenen Verwaltungen am 8. Juli 1993 zu einem klärenden Gespräch ein.

Zu 2.5

In der Besprechung am 8. Juli 1993 zur Klärung der Sportlärmproblematik und der Nutzungsänderung des Sportkomplexes wurde von den Vertretern der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport darauf hingewiesen, daß die Aufstellung der Schulcontainer auf dem östlichen Sportplatz lediglich als Zwischenlösung anzusehen sei, da im fraglichen Bereich bei ungedeckten Sportanlagen nur ein Versorgungsgrad von 49 % - bezogen auf den Richtwert - erreicht werde. Infolgedessen könne einer endgültigen Nutzungsänderung der Sportanlagen und den vom Bezirk vorgesehenen Maßnahmen zur Problembewältigung, die lediglich die von dem Provisorium zu erwartenden Lärmemissionen durch den Einbau von Schallschutzfenstern in den betroffenen Gebäuden berücksichtigen sollten, nicht zugestimmt werden. Auch sei die Lärmbelastung vom Freibadgelände bisher außer Acht geblieben. Diese Auffassung wurde von den Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz - V - geteilt und führte zu der Vereinbarung, eine diesbezügliche Ergänzung des Schallgutachtens zu veranlassen. Im Ergebnis führte die Auswertung dazu, daß für die sechs Wohngebäude einschließlich der Kindertagesstätte, die an der nördlichen Grenze des Freibad- und Sportkomplexes liegen,

schallschutztechnische Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die diesbezüglichen planungsrechtlichen Regelungen wurden im Deckblatt 2 vom 12. Januar 1994 berücksichtigt.

Zu 2.6:

Für die Anbindung der Siedlung an das überörtliche Verkehrsnetz stehen drei Straßen, der Albula-, der Schiefer- und der Straßenzug der Straße 455 - Kalksteinweg - Asbestweg zur Verfügung, von denen der Albulaweg im Bereich Tempelhof liegt. Aufgrund der gegebenen äußeren Bedingungen wurden von der SNV Studiengesellschaft Verkehr mbH Berlin in einem Gutachten vier Erschließungsvarianten untersucht:

Variante 1:

Anbindung des Gebietes über alle drei Straßen ohne Nutzungsbeschränkung, d. h. mit Zweirichtungsverkehr

Variante 2:

Anbindung des Gebietes über alle drei Straßen mit Einrichtungsverkehr in West-Ost-Richtung

Variante 3:

Anbindung des Gebietes nur über den Schiefer- und Asbestweg mit Zweirichtungsverkehr

Variante 4:

Anbindung des Gebietes ausschließlich über den Asbestweg mit Zweirichtungsverkehr

Die Bebauung des Gebietes erzeugt nach Ermittlungen des Gutachters - abgestellt auf 480 WE - ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1 500 Fahrten pro Tag, wobei jeweils die Hälfte als Quellverkehr bzw. Zielverkehr anzusehen ist.

Dies ergibt eine Belastung von 170 Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten beträgt das zusätzliche Verkehrsaufkommen unter diesen Annahmen im Albulaweg

bei Variante 1:

2 x 370 KFZ/24 h = 740 KFZ/24 h und 90 KFZ in der morgendlichen Spitzenstunde

und bei Variante 2:

1 x 650 KFZ/24 h und 0 KFZ in der morgendlichen Spitzenstunde.

Die aufgezeigten Verkehrsbelegungen verdeutlichen, daß der Albulaweg bei Variante 1 insgesamt höher belastet wird. Aus diesem Grunde wird vom Bezirk Neukölln die Variante 2 als Vorzugslösung angesehen, weil sie die Gesamtbelastung für die Straßen Albulaweg und Ankogelweg senkt.

Bei einem Einrichtungsverkehr in West-Ost Richtung im Siedlungsgebiet würde die in der morgendlichen Spitzenstunde entstehende stärkste Belastung über die Straße 455 und den Kalksteinweg auf den Asbestweg gelenkt. Die Hauptverkehrsbelastung aus dem Siedlungsgebiet erfahren der Ankogelweg und der Albulaweg in der abendlichen Spitzenstunde. Würde der Albulaweg westlich des Ankogelweges bei der Alternative 1 mit 550 KFZ/ 24 h belastet, so wären es bei der Alternative 2 nur 275 KFZ/ 24 h. Demgegenüber wäre das zusätzliche Verkehrsaufkommen für den südlichen Abschnitt des Ankogelweges bei der Alternative 2 mit 375 KFZ/24 h höher als bei der Alternative 1 (190 KFZ/24 h).

Die Varianten 3 und 4 scheiden aus, weil bei Nichteinbeziehung des Albulaweges in das Verkehrserschließungssystem vor allem

der Straßenzug Straße 455 - Kalksteinweg - Asbestweg - und Schieferweg zu hoch belastet werden würde (1 000 bzw. 1 500 KFZ/24 h).

Im übrigen würden diese beiden Alternativen auch zur ungünstigsten Gesamtbelastung des Gebietes zwischen Mariendorfer Damm, Marienfelder Chaussee, Tauernallee und Quarzweg führen (1 650 bzw. 1 800 Kfz-km/Tag im Gegensatz zu den Alternativen 1 und 2 mit 1 100 bzw. 1 450 Kfz-km/Tag).

In der Besprechung am 8. Juli 1993 erhoben die Vertreter des Bezirksamtes Tempelhof erneut die Forderung, die Stichstraßen des Kalksteinweges an die private Verkehrsfläche anzuschließen und anstelle des Einrichtungsverkehrs einen Zweirichtungsverkehr auf der privaten Erschließungsstraße zu organisieren, um die entstehenden Verkehrsströme und die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen gleichmäßiger zu verteilen.

Die Vertreter der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe erklärten, es sei nicht sinnvoll und auch nicht Aufgabe der Bauleitplanung, bei der Anbindung der privaten Verkehrsfläche an drei öffentliche Straßen von vornherein die in Betracht kommende Alternative (1 oder 2) festzulegen. Diese Entscheidung müsse sich die Straßenverkehrsbehörde unter Verkehrsaspekten vorbehalten. Die private Verkehrsfläche mit ihrer Fahrbahnbreite von 4,50 m sei in der Lage, einen Zweirichtungs- wie auch einen Einrichtungsverkehr aufzunehmen.

Dennoch wurde angeregt zu überprüfen, ob sich die Erschließung des Siedlungsbereiches ohne Nachteil für das städtebauliche Konzept noch verbessern ließe, indem zumindest einige der Tiefgaragen vom Kalksteinweg aus erschlossen werden.

Als Ergebnis der diesbezüglichen Interessenabwägung ist festzuhalten:

Die Einbindung der Stichstraßen des Kalksteinweges in das Verkehrssystem der Siedlung hätte - berücksichtigt man die prognostizierten Zielgebiete des Verkehrs und Zweirichtungsverkehr im Siedlungsbereich - keine nennenswerte Entlastung des Albulaweges und damit auch keine deutlich bessere Lösung des Verkehrsproblems zur Folge. Ein Teil des Verkehrs würde zwar über die Stichstraßen des Kalksteinweges in den Kalksteinweg geführt werden, an der Einmündung Kalksteinweg/Schieferweg flösse er dann aber überwiegend in südlicher Richtung über den Schieferweg, die Straße 621 (innere Erschließungsstraße) des geplanten Siedlungskomplexes und den Albulaweg und nur zu einem kleinen Teil in nördlicher Richtung über den Schieferweg in das überörtliche Verkehrsnetz. Der andere Teil des Verkehrs gelangte in östlicher Richtung über den Kalksteinweg in den Asbestweg und von dort auf das überörtliche Verkehrsnetz. Derselbe Effekt würde auch ohne Anbindung der Stichstraßen an die private Verkehrsfläche erreicht, wenn auf der Straße 621 (inneren Erschließungsstraße) des geplanten Siedlungskomplexes ein Zweirichtungsverkehr (Gegenverkehr) organisiert wird. Eine Aufteilung des Verkehrs erfolgte dann auf der Erschließungsstraße innerhalb der Siedlung. Von dort würde der Verkehr dann auch über den Albula- und Schieferweg in nördlicher und westlicher Richtung und über den Asbestweg in östlicher Richtung an das überörtliche Verkehrsnetz herangeführt werden. Die Anbindung der Stichstraßen an das Verkehrssystem der Siedlung führte mithin lediglich zur Entlastung der inneren Erschließungsstraße, was nicht Ziel des Überdenkens der Verkehrsplanung war. Eine Entlastung der eigentlichen Anbindungsstraßen wie Albula-, Asbest- und Schieferweg ergäbe sich durch diese Lösung nicht. Sie brächte aber erhebliche Nachteile für das städtebauliche Konzept.

Bei Realisierung der Verkehrslösung entsprechend Variante 1 oder 2 ohne Anbindung der Stichstraßen des Kalksteinweges würde der nördliche Teil des neuen Siedlungsgebietes und das davon nördlich gelegene vorhandene Einfamilienhausgebiet durch das Verkehrsaufkommen aus der Siedlung nicht beeinträchtigt werden. Der Freiraumbereich südlich der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung, der wesentlicher Bestandteil des Freiflächensystems der Siedlung ist und das Bindeglied zwischen der Siedlung und der Einfamilienhausbebauung darstellt, würde durch die Anbindung der Stichstraßen empfindlich gestört.

Dies gilt sinngemäß auch für den Fall der ausschließlichen Anbindung einiger der Tiefgaragen an den Kalksteinweg. Auch hierdurch verlöre der Freiraum der Siedlung erheblich an Qualität, ohne daß damit eine deutlich bessere Verteilung der Verkehrsströme zu erreichen wäre. Beim Anschluß der Tiefgaragen an den Kalksteinweg würde der Freiraum durch die Anlage notwendiger Rampen und oberirdisch zu führender Zufahrten zu den Tiefgaragen zerschnitten. Ließen sich unter Beibehaltung der Gebäudeanordnung eventuell zwei der sieben Tiefgaragen zusätzlich von Norden her erschließen, so hätte dies für das Siedlungskonzept erhebliche Nachteile und für die Anwohner keine deutlichen Vorteile, wenn man unterstellt, daß etwa 10 bis 20 % des ruhenden Verkehrs der Neubausiedlung die Zufahrt von Norden nutzen würde. Letztendlich könnte - wie bereits zuvor ausführlich begründet wurde - der Verkehr nur wieder über die drei vorhandenen Straßenanschlüsse, den Albula-, Schiefer- und Asbestweg an das überörtliche Verkehrsnetz geführt werden, unabhängig davon, wie die Verkehrserschließung innerhalb der neuen Siedlung konzipiert beziehungsweise organisiert wird.

Die Anbindung der Tiefgaragen würde den Bau von etwa 21,00 m langen Rampen erfordern. Diese würden in 18,00 m Länge offen sein und z. B. bei der Wohnhausgruppe südlich der Grundstücke

Kalksteinweg 71 und 73 bis zu 13,5 m offen in den Erschließungsbereich eingreifen und damit vor den Hauseingängen und den Fenstern von Aufenthaltsräumen liegen. Die Bereiche an den Zugängen der Häuser würden dadurch stark eingeengt werden, weil aufgrund der Tiefgaragengeometrie zwischen den Eingängen und den Ramperwangen nur ein Abstand von 1,50 m verbliebe. Feuerwehreinsätze im Katastrophenfall könnten dadurch erschwert werden. Die hierfür erforderliche Bewegungsfläche ginge verloren. Gerade beim Fahren der Fahrzeuge in die beziehungsweise aus den Garagen entstünden erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen. Eine Einhausung der Rampen und Zufahrten zur Lärm- und Schadstoffminderung würde zur Verunstaltung dieses Bereiches führen und ließe sich deshalb nicht vertreten. Eine Vielzahl von Grundstücken nördlich des Siedlungskomplexes wäre zudem von zwei Seiten durch Verkehrslärm- und Schadstoffbelastungen beeinträchtigt. Dies alles spricht gegen die Anbindung der Stichstraßen des Kalksteinweges an die Tiefgaragen.

Auf die Argumente des Bezirkes Tempelhof, daß der Albula- und Ankogelweg neben dem Straßenverkehr der Siedlung zumindest teilweise zusätzlich noch den Verkehr eines Wohnungsbaustandortes mit 300 WE und eines Schulstandortes auf Tempelhofer Seite aufzunehmen hätten, ist zu entgegnen, daß die inneren Erschließungssysteme für diese Standorte so konzipiert werden könnten, daß die Erschließung des Wohnungsbaustandortes primär oder auch ausschließlich von der Tauernallee und die des Schulstandortes direkt vom Mariendorfer Damm aus erfolgen könnte. Die Bedenken des Bezirkesamtes Tempelhof geben mithin ebensowenig Anlaß das Erschließungskonzept der Siedlung zu verändern wie die Anregung der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe.

Vorrangiges Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es - trotz der Intensität der Bebauung, die wegen des großen Wohnraumbedarfs nicht in Frage gestellt werden kann - eine stark durchgrünte Wohnsiedlung zu schaffen, die sich durch ihre Gestal-



tung und durch die Zuordnung der einzelnen Baukörper in das benachbarte Einfamilienhausgebiet möglichst störungsfrei eingefügt. Dies wird gerade dadurch erreicht, daß einerseits kompakte städtebauliche Konfigurationen und andererseits weiträumige fahrverkehrsfreie Freiräume gebildet werden, die eine parkähnliche Gestaltung ermöglichen, die für die städtebaulich gewünschte hohe Aufenthaltsqualität der Siedlung ausschlaggebend ist.

Insofern wird bei Abwägung der Interessen dem Leitbild der Siedlungsplanung Vorrang eingeräumt vor den Anregungen zur Anbindung von dem Verkehr dienenden Flächen an den Kalksteinweg. Es erscheint sinnvoll, die private Verkehrsfläche mit den an ihr gelegenen Tiefgaragenzufahrten weitgehend durch nicht befahrbare Flächen von den angrenzenden Einfamilienhausgebieten zu trennen und die Trasse der inneren Erschließungsanlage der Siedlung weitgehend auf dem bereits lärmbelasteten Südrand der Siedlung anzuordnen und den Siedlungsverkehr auf möglichst kurzem und direktem Wege den Hauptverkehrsstraßen zuzuführen. Dabei wird nicht verkannt, daß dies - verglichen mit dem Istzustand für die Eigentümer der an diesen Verbindungen gelegenen Grundstücke teilweise zu einem erheblichen Anwachsen des Straßenverkehrs und damit des Verkehrslärms führen wird. Dies bleibt den Anliegern im öffentlichen Interesse (Schaffung von dringend notwendigen Wohnraum) auch dann noch zumutbar, wenn berücksichtigt wird, daß sich die prognostizierte Verkehrsbelastung in einem gewissen Umfang erhöhen wird, weil nach dem vorliegenden Projekt im Siedlungsbereich jetzt 525 WE geschaffen werden sollen und weil die Einrichtungen von Kita und Schule auch Verkehr auslösen.

Der Bebauungsplan beschränkt sich zu Recht auf die im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs zulässigen Festsetzungen der privaten Verkehrsfläche und ihrer Führung mit Anschlüssen an drei öffentliche Straßen und eröffnet damit der Straßenverkehrsbe-

hörde die Möglichkeit, sich in eigener Zuständigkeit für eine der beiden im Verkehrsgutachten bevorzugten Alternativen (1 oder 2) mit den geringsten zusätzlichen Verkehrsbelastungen für das durch Mariendorfer Damm, Marienfelder Chaussee, Tauernallee und Quarzweg umschlossene Gebiet zu entscheiden. Beide Alternativen lassen sich auch stadtplanerisch vertreten.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. April 1993 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 7. Mai 1993 bis einschließlich 21. Mai 1993 öffentlich ausgelegt.

Die Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs wurde gemäß § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) auf zwei Wochen verkürzt.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes haben insgesamt 47 Bürger sowie ein Vertreter der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport den Plan eingesehen.

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 224 Bürgern (davon diverse in verschiedenen Sammelzuschriften mehrfach), einem Rechtsanwalt im Auftrage eines Bürgers sowie der Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport und der Berliner Feuerwehr ein.

Die Bedenken gegen die Planung wurden von der Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport sowie von 222 Bürgern und dem Anwalt eines Bürgers erhoben.

Ein Bürger unterstützte den Vorschlag, zur Entlastung des Albulaweges die Privatstraße als Einbahnstraße zu nutzen.

Die Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht,

- in einer Stellungnahme im Auftrage der Anwohner-Initiative mit beiliegender Unterschriftenliste mit 90 Unterschriften;
- in 48 gleichlautenden Stellungnahmen mit 60 Unterschriften;
- in 35 gleichlautenden Stellungnahmen mit 67 Unterschriften;
- in den ausgelegten Listen während der öffentlichen Auslegung von sechs Bürgern, wobei einige Bedenken z. T. mehrfach vorgebracht wurden;
- in acht Einzelstellungen;
- von einem Bürger in drei verschiedenen Zuschriften;
- von einem Rechtsanwalt im Auftrage eines Bürgers;
- in einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport - IX B 1;
- in einer Stellungnahme der Berliner Feuerwehr.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Bedenken zum erforderlichen Wohnraumbedarf,
2. Bedenken, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sei,
3. Bedenken zur Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung und zur Intensität der baulichen Nutzung,

4. Bedenken zur Geschößzahl der Baukörper und zur nicht aus-  
geschlossenen Aufstockung der Gebäude,
5. Bedenken zur Nichtbeachtung des Siedlungscharakters des  
angrenzenden Geländes,
6. Bedenken zur Beeinträchtigung der Wohnqualität im vorhan-  
denen Siedlungsgebiet,
7. Bedenken zur verkehrlichen Erschließung,
8. Bedenken zur Verschattung der angrenzenden Bebauung und zu  
den Abstandflächen,
9. Bedenken zur Lärmbelästigung,
10. Bedenken zur Wertminderung der Grundstücke,
11. Bedenken, daß Interessen der Kapitalanleger höher als die  
der Anlieger bewertet wurden,
12. Bedenken zu den Baustelleneinrichtungen und der dabei auf-  
tretenden Probleme während der Realisierung,
13. Bedenken sonstiger Art,
14. Bedenken der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und  
Sport zur Nutzungsänderung der südlich an das Neubaugebiet  
angrenzenden Sportanlage und zur nicht hinreichenden Bewäl-  
tigung der Sportlärmproblematik,
15. Bedenken hinsichtlich der unzureichenden Berücksichtigung  
der Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz.

Zu 1.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Der dringende Wohnraumbedarf sei ein Scheinargument.
- b) Es sei kein dringender Wohnbedarf vorhanden, da es in ganz Berlin genügend Wohnbauflächen gäbe. Die hier geplanten Wohnungen würden nicht gebraucht, da sie zu teuer seien.
- c) Es würden Luxuswohnungen anstelle von bezahlbaren Wohnungen geschaffen.

Hierzu wird ausgeführt:

Es steht außer Frage, daß Berlin mit Wohnraum unzureichend versorgt ist. Gemäß Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB vom 22. September 1995 (GVBl. S. 632) und auch gemäß Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumverordnung vom 11. Mai 1993 (GVBl. S. 216) ist Berlin zu einem Gebiet bestimmt worden, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Berlin ist daher verpflichtet, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in der Bauleitplanung in besonderer Weise Rechnung zu tragen. § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuch-MaßnahmenG verpflichtet die Gemeinde, bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Wenn auch durch die Bebauung der Siedlung Wohnungen mit höherem Komfort errichtet werden, die nicht von jedem Bürger finanziert werden können, so wird sich der Wohnungsbau dennoch entlastend auf den Berliner Wohnungsmarkt aus-

wirken. Im übrigen ist auch davon auszugehen, daß durch die Belegung teurerer Wohnungen auch preiswertere freiwerden oder der Markt mit preiswertem Wohnraum von Wohnungssuchenden, die höherwertigen Wohnraum belegen können, entlastet wird. Der Wohnraumbedarf wird durch die Bebauung im Bebauungsplanbereich natürlich nicht endgültig beseitigt.

Der Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) stellt das in Rede stehende Gebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Berlin überwiegend als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschößflächenzahl bis 0,8 dar. Der Rückgriff auf diese Fläche für ein Siedlungsprojekt der in Rede stehenden baulichen Dichte ist somit legitim.

Es ist auch stadtwirtschaftlich sinnvoll, zunächst auf solche Flächen zurückzugreifen, die - wie hier - inmitten überwiegend bebauter Bereiche liegen. Ein Anspruch darauf, daß vor einer Bebauung des in Rede stehenden Gebietes erst andere oder gar alle anderen Wohnbauflächenreserven genutzt werden, besteht nicht.

Den Bedenken kann mithin nicht gefolgt werden.

#### Zu 2.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Der Bebauungsplan widerspräche dem FNP 84 und dem Vorentwurf zum "FNP 93"
- b) Der "FNP 93" stelle für das Gebiet der ehemaligen Siedlung Spruch Wohnbaufläche W 3, (überwiegend verdichtete, einfamilienhaushähnliche Wohnformen, Stadtvillen, Reihenhäuser)

mit 2 - 3 Geschossen und landschaftlicher Prägung dar. Dieses Ziel sollte möglichst umgesetzt werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Die inzwischen überholte vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 8. April 1984 (Amtsblatt S. 917) FNP 84 - stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer mittleren blockbezogenen Geschosflächenzahl von 0,6 und zum Teil als Grünfläche dar.

Der gültige Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) stellt - wie bereits erwähnt - die ehemalige Siedlung Spruch als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschosflächenzahl bis 0,8 und zu einem kleinen Teil als Grünfläche - Parkanlage - dar.

Da nach Artikel 2 § 1 Abs. 2 Satz 1 des BauGB-MaßnahmenG ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs dienen soll, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, kommt es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht darauf an, ob unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung des Siedlungskomplexes während der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes 84 blockbezogen eine GFZ von 0,6 eingehalten wurde. Zu sichern war nur, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung erfolgt nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschosflächenzahl (GFZ) von etwa 0,78 war und ist gerechtfertigt und planungsrechtlich zulässig,

weil anfänglich der Entwurf zum heute gültigen Flächennutzungsplan 94 bereits die mit dem Bebauungsplan angestrebte Neuordnung inhaltlich stützte und weil diese nunmehr auch aus dem Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - entwickelbar ist. Da nach der Systematik des bisher geltenden und nunmehr geltenden Flächennutzungsplanes kleine Gemeinbedarfsflächen örtlicher Bedeutung und öffentliche Kinderspielplätze nicht und Grünzüge nur in symbolischer Breite dargestellt werden, stehen auch diese Nutzungen, so wie sie der Bebauungsplan festsetzt, der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Wenn der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - davon ausgeht, daß Wohnbaufläche W 3 das Strukturmerkmal "überwiegend verdichtete einfamilienhausähnliche Wohnformen, Stadtvillen, Reihenhäuser und Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen" haben soll, so spricht auch dies nicht gegen das mit dem Bebauungsplan in diesem speziellen Fall verfolgte Neuordnungsziel, zumal auch hier einzelhaus- und gruppenhausähnliche Strukturen, unter Einschränkung der Grundflächen der baulichen Anlagen vorgesehen sind. Die Gebäudegruppierung und die maximal zulässige Vollgeschoßzahl IV sind im Übrigen eine Folge der Konkretisierung der Planung, die hier im Interesse der Schaffung größerer Grünräume unter der Zielsetzung erfolgte, die Geschoßflächenzahl 0,8 auf möglichst kleinen Grundflächen baulicher Anlagen annähernd auszuschöpfen.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.



Zu 3.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Die Anlieger des Grundstücks Kalksteinweg 17 A genießen einen besonderen Vertrauensschutz betreffend des Bestandes und der Fortgeltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes XIV-196.
- b) Der Bebauungsplan XIV-196 sei umzusetzen; es gäbe keinen Anlaß, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.
- c) Die Wohnungszahl sei wesentlich zu verringern.

Hierzu wird ausgeführt:

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes XIV-196-1 handelt es sich um Konkretisierungen der städtebaulichen Zielsetzungen. Das Gelände der ehemaligen Siedlung Spruch erfährt mit der gewählten Baukörperkonfiguration eine städtebauliche Neuordnung, die bezüglich des entstehenden Maßes der Nutzung aus dem Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - herleitbar ist.

Der Bebauungsplan greift mit der Ausweisung einer aufgelockerten, praktisch offenen Bauweise mit hohem Freiflächenanteil in etwa die Bebauungsstruktur der umliegenden Einfamilienhaus- und Siedlungsbebauung auf. Er erhöht dabei im Vergleich zum Bebauungsplan XIV-196 die höchstzulässige Vollgeschoßzahl für die Neubebauung weitestgehend von einem Vollgeschoß auf drei und vier Vollgeschosse und die erreichbare Geschößflächenzahl von 0,3 im Mittel bauflächenbezogen auf etwa 0,78, was auch aufgrund der Größe des Areals und im Interesse der Schaffung großzügiger Grünräume vertretbar ist. Moderner

Städtebau zeichnet sich auch durch einen Wechsel in der Geschossigkeit aus. Die Einhaltung einheitlicher oder niedriger Geschößzahlen mag zwar für die Eigentümer der Einfamilienhausgrundstücke wünschenswert sein, ist aber nicht zwingend für die Harmonie des Stadtbildes.

Ein besonderer Vertrauensschutz für die Eigentümer der an das ehemalige Grundstück Kalksteinweg 17 A angrenzenden Grundstücke auf Fortbestand und Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes XIV-196 ist nicht gegeben.

Das für die zwischenzeitlich vollständig abgeräumte Siedlung "Spruch" mit dem Bebauungsplan XIV-196 verfolgte planerische Ziel, den vorgefundenen aufgelockerten Siedlungscharakter geringer baulicher Dichte trotz bestehender Flächenknappheit für Wohnungsneubau zu erhalten, kann nicht beibehalten werden.

Aufgabe der Stadtplanung ist es, der veränderten Sachlage Rechnung zu tragen, die unterschiedlichen Interessenlagen in sachgerechter Abwägung neu zu wichten und miteinander in Einklang zu bringen, wobei nach dem Grundsatz zu verfahren ist, mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit dem Bebauungsplan XIV-196-1 soll abweichend vom Bebauungsplan XIV-196 ein höheres Maß der Nutzung und damit eine stadtwirtschaftlich angemessenere Nutzung des Baulandes im Bebauungsplanbereich erreicht werden.

Ein Anspruch auf Beibehaltung eines in einem Bebauungsplan einmal festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung für benachbarte Baugrundstücke besteht nicht, wenn sich die Ausgangsbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans - wie hier - geändert haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs läßt zwar die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen zu. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe liegen jedoch nicht vor. Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan XIV-196-1 dazu auch keine Aussagen. Im Gegenteil - da das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung - wie bereits dargelegt - mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und von daher keine Notwendigkeit zur Reduzierung der baulichen Dichte besteht, kann die im vorliegenden Projekt vorgesehene Wohnungszahl (525) im Interesse der Wohnraumbeschaffung an dieser Stelle realisiert werden.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Die Anregung, die Anzahl der Wohnungen zu verringern, läuft mithin leer.

Zu 4.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Die Bebauung zu den angrenzenden Grundstücken am Ankogelweg sei mit vier Geschossen im Verhältnis zur Bebauung des Ankogelweges zu hoch. Dreigeschossige Gebäude würden einen besseren Übergang zur Nachbarbebauung bilden und sich besser in das Stadtbild einfügen. Einsichtsmöglichkeiten wären geringer, die Privatsphäre bliebe besser gewahrt.

Hierzu wird ausgeführt:

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aus stadtgestalterischen Gründen kann den Anregungen der Petenten nicht gefolgt werden.

Die festgesetzten Baukörper halten zur Grundstücksgrenze einen Abstand zwischen 17 und 41 Metern ein, der weit über der Tiefe der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandfläche liegt. Damit sind die negativen Beeinträchtigungen, die von den viergeschossigen Baukörpern und ihrer Nutzung für die Nachbarbebauung ausgehen könnten, verhältnismäßig gering. Einsichtsmöglichkeiten aus den höheren Gebäuden in die Gärten der Einfamilienhäuser sind nicht gänzlich auszuschließen, von den Betroffenen nach Gesamtabwägung jedoch hinzunehmen. Im übrigen dürften die Einsichtsmöglichkeiten aber auch durch Bäume und Sträucher im Siedlungsbereich und in den in Rede stehenden Gärten hinreichend minimiert werden. Eine Reduzierung der Gebäude auf drei Vollgeschosse ist aus der zuvor genannten Gesamtabwägung nicht geboten. Zur deutlichen Markierung der Siedlungskante beiderseits des Albulaweges ist die Beibehaltung der Viergeschossigkeit der Bebauung hier stadtgestalterisch erwünscht. Auf die Ausführungen zu 3. wird verwiesen.

- b) Die Gebäude im Bereich des Kalksteinweges seien mit drei und vier Vollgeschossen zu hoch. Auch für die Siedlung Spruch war im Baurutzungsplan die Baustufe II/2 vorgesehen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Höhe der Baukörper ergibt sich aus der Zielsetzung, ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung durch weitgehende Einschränkung der Grundflächen der baulichen Anlagen zu erreichen, um dadurch große zusammenhängende Freiräume und deren Begrünung zu sichern. Das dadurch erreichte Maß der baulichen Nutzung und die sich daraus ergebene städtebauliche Gestaltung der Siedlung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes vereinbar und vertretbar. Wegen der Vielzahl von Einfamilienhäusern am Kalksteinweg, die nahe an der Grundstücksgrenze der Neubau-

siedlung liegen, hat der Planverfasser, soweit wie es stadtgestalterisch vertretbar war, die höchstzulässige Vollgeschosßzahl der Grundflächen der baulichen Anlagen, die in Nähe der nördlichen Grundstücksgrenze liegen, auf III Vollgeschosse beschränkt und somit unter Einhaltung der Abstandflächen von 1 H auf die örtliche Situation verstärkt Rücksicht genommen. Zur Sicherstellung einer der Vollgeschosßzahl und dem Geländeniveau angepaßten Höhenentwicklung trifft der Bebauungsplan zudem durch Deckblatt vom 23. Juli 1993 unterschiedliche Bestimmungen für die Höhen der drei- und viergeschossigen baulichen Anlagen über NN und tritt damit den Bedenken zum Teil entgegen.

Die Ausweisungen des Baunutzungsplanes für die ehemalige Siedlung Spruch, die bereits durch den Bebauungsplan XIV-196 ersetzt worden sind, haben für die Festsetzung der Neuordnungsziele des Bebauungsplanes XIV-196-1 keine Bedeutung. Auf die Ausführungen zu 2. und 3. wird verwiesen.

- c) Eine spätere Aufstockung der Gebäude sei nicht ausgeschlossen.

Hierzu wird ausgeführt:

Eine Aufstockung der geplanten Gebäude um weitere Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ausgeschlossen.

Entsprechend der Topographie des Geländes wurden zudem durch Deckblatt vom 23. Juli 1993 für bestimmte Siedlungsbereiche unterschiedliche höchstzulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Darüber hinaus wird eine flache Dachform verbindlich vorgeschrieben. Die Sorge, die Siedlungsbebauung könnte später aufgestockt oder mit bewohnbaren Steildächern versehen werden, ist mithin nicht beziehungsweise nach den

Inhalten des Deckblattes vom 23. Juli 1993 nicht mehr begründet.

Den Bedenken zu 4. a - c konnte nur im dargelegten Umfang Rechnung getragen werden.

Zu 5.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

Der bestehende Siedlungscharakter werde erheblich gestört. Der geplante Baukomplex stelle einen Fremdkörper in der durchgehend mit ein- und zweistöckigen Familienhäusern bebauten reinen Wohngegend dar.

Hierzu wird ausgeführt:

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung nimmt in ihrer aufgelockerten, von Grün durchzogenen Siedlungsstruktur auf den Charakter der Bebauung in der Umgebung Rücksicht. Durch den einheitlichen Duktus der Gebäude der neuen Siedlung gewinnt die Bebauung aber gleichzeitig eine gewisse Abgeschlossenheit nach außen und bildet somit eine in die Umgebung integrierte, aber dennoch in sich abgegrenzte Wohnsiedlung. Dies ist stadtgestalterisch kein Nachteil. Die Höhe der Gebäude von max. ca. 12,40 m weicht von den Höhen der baulichen Anlagen in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten zwar deutlich ab, wird aber keinesfalls zum Eindruck einer "Gropiusstadt im Kleinen" führen. Die Höhe der Gebäude ist auch unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung gelegenen Mehrfamilienhaus-siedlungen und deren Höhen nicht ungewöhnlich und wird auch durch die Anordnung der Baukörper aber auch durch die vorhandene und künftige Vegetation nicht störend in Erscheinung treten.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Zu 6.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

Durch die geplante Wohnbebauung werde die Wohnqualität der Siedlung in der Umgebung erheblich beeinträchtigt.

Hierzu wird ausgeführt:

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es - trotz der Intensität der Bebauung - eine Wohnsiedlung zu schaffen, die sich aufgrund der Gestaltung und Zuordnung der einzelnen Baukörper in die überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägte, stark durchgrünte Umgebung einfügt. Dies wird - wie dargelegt - erreicht, indem kompakte städtebauliche Konfigurationen gebildet werden, die durch eine horizontal versetzte Anordnung und Reihung der einzelnen Baukörper zu einer stark gegliederten und aufgelockerten Bebauungsform führen, durch die ein nicht störender Übergang zur umgebenden offenen Bebauung hergestellt wird. Durch die kompakte Anordnung der Baukörper werden große fahrverkehrsfreie Freiräume gesichert, die parkähnlich gestaltet werden und so im Wohnungsbereich aber auch für die an diese "verkehrsberuhigten" Siedlungsbereiche angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke ein Wohnumfeld hoher Qualität schaffen.

Jegliche Einsicht aus höheren Gebäuden in die Gärten und auf Terrassen der benachbarten Einfamilienhäuser, aber auch der Lärm spielender Kinder wird freilich nicht auszuschließen sein. Diese Auswirkungen der Neubebauung werden sich aber im normalen Rahmen nachbarschaftlichem Zusammenlebens bewegen und sind im Interesse des Allgemeinwohls von den Anliegern hinzu-

nehmen. Daß hierdurch die Wohnqualität der Einfamilienhausgrundstücke erheblich beeinträchtigt wird, kann nicht unterstellt werden.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen wird auf die Ausführungen unter 2. TÖB Ziffer 2.6 und 3. Auslegung Ziffern 7. a), 7. b), 7. c), 7. e), 7. f), 7. g) und 7. h) verwiesen.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Zu 7.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehe eine unzumutbare Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen.

Siehe hierzu die Ausführungen unter 2. TÖB Ziffer 2.6.

Die Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf das umgebende zur Erschließung heranzuziehende Straßennetz wurden von dem bereits erwähnten Verkehrsgutachter unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte geprüft und dargelegt. Der Bebauungsplan schafft durch einen (dreiseitigen) Anschluß der siedlungsinternen Verkehrsfläche an den Albulaweg, den Schieferweg und über die Straße 455, den Kalksteinweg und den Asbestweg an den Quarzweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, von den vier untersuchten Erschließungsvarianten eine der beiden Vorzugsvarianten zu realisieren, die von der Gesamtverkehrsbelastung des betroffenen Bereiches am günstigsten sind. Welche dieser Varianten letztlich verwirklicht wird, entscheidet die Straßenverkehrsbehörde unter verkehrlichen Gesichtspunkten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Daß es zu erhöhten, teilweise zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen



der umgebenden Straßen kommen wird, steht außer Frage, der Bebauungsplan ermöglicht jedenfalls auch die Erschließungslösung, die die Belastungen am gleichmäßigsten verteilt. Den Anwohnern an den Erschließungsstraßen ist das Ansteigen des Verkehrs im Interesse des Gemeinwohls (Wohnraumbeschaffung) zumutbar. Immerhin hätte die Gesamt-Verkehrsbelastung in dem betroffenen Bereich auch bei einer Nutzung des Siedlungskomplexes im Rahmen einer GFZ von 0,4 um etwa 50 % und bei Ausschöpfung einer GFZ von 0,6 sogar etwa um 75 % des jetzt prognostizierten Verkehrszuwachses steigen können. Zu einer tatsächlichen Überlastung der Straßen wird es laut Verkehrsgutachten nicht kommen. Die größten Belastungen sind - wie üblich - in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu erwarten.

- b) Die Folgen der Verkehrsbelastung seien ungeklärt, das Gutachten sei als Parteigutachten wegen der daraus resultierenden Befangenheit des Gutachters abzulehnen. Eine Einigung mit dem Bezirk Tempelhof hinsichtlich der Erschließungskonzeption fehle.

Hierzu wird ausgeführt:

Das angesprochene Verkehrsgutachten wurde im Auftrage des Bauträgers zur Klärung der Erschließungsfrage von einem anerkannten Ingenieur-Büro auf fachlich und sachlich fundierter Basis erstellt. Es gibt keinen Grund, die Rückschlüsse des Gutachtens anzuzweifeln oder als Parteigutachten abzutun, zumal diese im Ergebnis nachzuvollziehen und plausibel sind. Der Gutachter beschrieb die zu erwartenden Auswirkungen des Verkehrs - bezogen auf 480 Haushalte - umfassend und erarbeitete Lösungsmöglichkeiten, von denen die unter Verkehrsaspekten günstigste Alternative entsprechend der diesbezüglich durch die Straßenverkehrsbehörde noch zu treffenden Entscheidung umzusetzen ist.

Der mit dem Bezirk Tempelhof bestehende Dissens hinsichtlich der Realisierung der Variante 1 oder 2 (Einrichtungs- oder Zweirichtungsverkehr im Siedlungsbereich) ist mithin im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend zu klären, weil ein Bebauungsplan nicht festsetzen kann, ob eine Straße nur in einer oder auch in zwei Richtungen befahren werden darf. Über die Anregung des Bezirksamtes Tempelhof zur besseren Verkehrsverteilung auch die Stichstraßen des Kalksteinweges in das Erschließungssystem einzubeziehen, ist im Rahmen der Abwägung entschieden worden. Der Vorschlag fand im Interesse der Erhaltung der Qualität des Siedlungsprojektes keine Berücksichtigung.

Auf die Ausführungen unter 2. TÖB Ziffer 2.6 wird verwiesen.

- c) Das Verkehrskonzept sei nicht realisierbar und beruhe auf geschönten Zahlen. Es müsse von einer Wohnungsanzahl von mindestens 700 ausgegangen werden, was bei 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt mindestens zu 2 100 Fahrten/24 h führe.

Die z. Z. vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Straßenland gingen den Anwohnern verloren.

Es gäbe überdurchschnittliche Lärm- und Abgasbelastungen für die Bewohner der in der Umgebung gelegenen Grundstücke.

Hierzu wird auf die Ausführungen unter 2. TÖB Ziffer 2.6 und 3. öffentliche Auslegung Ziffer 7. a), 7. b) verwiesen.

Die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Verkehrsgutachten basiert auf 480 Haushalten und Berliner Verkehrsprognosewerten. Diese Zahl berücksichtigt die ursprünglich angedachte Zahl von Wohneinheiten. Nach dem

jetzt vorliegendem Projekt ist von 525 WE auszugehen mit der Folge, daß sich die prognostizierten Verkehrsbelastungen - werden Haushalte und Wohneinheiten gleichgesetzt - diesbezüglich um knapp 10 % erhöhen werden. Ein weiterer geringer Verkehrszuwachs dürfte sich aus dem durch die Schuleinrichtung und die Kindertagesstätte bedingten Fahrverkehr ergeben, wobei zu berücksichtigen ist, daß fast alle der insgesamt 147 geplanten Kindertagesstättenplätze der Versorgung des neuen Siedlungskomplexes selbst dienen werden und damit - bezogen auf die Prognose - nahezu keine zusätzlichen Fahrten auslösen dürften. Die tatsächliche Verkehrsbelastung liegt damit nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe noch im Rahmen des von den Straßenquerschnitten her Leistbaren und den Anliegern in bezug auf Lärm- und Abgasbelastungen Zumutbaren. Daß die im Nahbereich der Siedlungszufahrten gelegenen Grundstücke besonders stark von den Veränderungen der Verkehrsbelastung betroffen sind, läßt sich unter den bereits dargelegten Gesichtspunkten der Abwägung nicht vermeiden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelte sich zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung nach § 48 der Bauordnung Berlin in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) - Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - vom 2. Juli 1992 (ABl. 2216). Nach dieser Ausführungsvorschrift, die inzwischen durch Änderung des § 48 der Bauordnung für Berlin durch das Fünfte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 2. November 1994 (GVBl. S. 440) gegenstandslos geworden ist, galt für sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Richtzahl von 0,5 Stellplätzen je Wohnung (Die Herstellungspflicht von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung ergibt sich jetzt direkt aus § 48 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin!).

Im vorliegenden Fall soll pro Wohnung ein privater Stellplatz innerhalb der Siedlung und zwar vorwiegend in Tiefgaragen mit 387 und auf Stellplatzflächen für insgesamt 164 Kraftfahrzeuge realisiert werden, so daß die Befürchtung unzumutbarer zusätzlicher Belastung der umliegenden Straßen durch parkende Fahrzeuge aus der neuen Siedlung unbegründet erscheint. 26 der 164 Stellplätze an der privaten Erschließungsstraße sind für Besucher und Lieferanten vorgesehen. Somit werden auch die Belastungen durch Verkehrslärm aus dem Siedlungsbereich selbst nicht das zumutbare Maß übersteigen.

Da auch die Eigentümer der Einfamilienhausgrundstücke ihren Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück und nicht auf Straßenland zu decken haben, müßte von den Anliegern gegebenenfalls auch ein Parkverbot auf öffentlichem Straßenland hingenommen werden, sollte es von der Straßenverkehrsbehörde im Zusammenhang mit der Erschließung des Siedlungskomplexes für einzelne Straßen oder Straßenabschnitte angeordnet werden.

- d) Es werde befürchtet, daß zum Zwecke der Verbreiterung von Straßen Bauland enteignet werden muß.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Enteignung von Bauland zugunsten des Straßenbaus ist nur auf der Grundlage festgesetzter Bebauungspläne möglich. Solange solche Bebauungspläne nicht aufgestellt und festgesetzt werden, ist die Befürchtung unbegründet. Das Verkehrsgutachten gibt zur Aufstellung derartiger Bebauungspläne keinen Anlaß.

- e) Die Zu- und Abfahrt über Albula-/Ankogelweg werde abgelehnt, da diese Straßenverkehrsflächen verkehrsberuhigte Spielstraßen seien. Die Einrichtung eines Einrichtungsverkehrs, wie ihn das Bezirksamt Neukölln vorschlägt, würde zur Aufhebung der Spielstraßen führen. Sollte nur einseitiges Parken erlaubt sein, werde sich die Durchschnittsgeschwindigkeit erhöhen. Die Kinder aus der Kita am Albulaweg und aus der geplanten Schule wären künftig größeren Verkehrsgefährdungen ausgesetzt. Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Siedlung sollte deshalb allein über den Asbest- und Quarzweg erfolgen.

Hierzu wird ausgeführt:

Auf den Albula- und den Ankogelweg kann bei dem Anschluß der neuen Siedlung an das Hauptverkehrsstraßennetz nicht verzichtet werden, weil sich unter Einbeziehung dieser von der Gesamtbelastung her die günstigsten Erschließungsalternativen 1 und 2 ergeben. Die Verkehrsberuhigung dieser Straßen und damit auch die Verwendung von Straßenflächen für das Kinderspiel ist daher in keinem Fall - weder bei Einrichtungs- noch bei Zweirichtungsverkehr - beizubehalten. Hier hat die zweckmäßige Erschließung des Siedlungskomplexes Vorrang vor den Zielen der Verkehrsberuhigung. Ein gewisser Ausgleich für die verlorengehenden Spielmöglichkeiten ist in der Herstellung der beiden im Bebauungsplanbereich festgesetzten öffentlichen Spielplätze zu sehen.

Die Fahrgeschwindigkeit auf Straßen hat sich nach den hierfür geltenden Geschwindigkeitsbegrenzungen zu richten, und zwar unabhängig davon, ob für eine oder auch beide Straßenseiten ein Parkverbot angeordnet wird. Eine Gefährdung der Kinder, die die in Rede stehende Kita besuchen und die geplante Schule besuchen werden, läßt sich auch durch ent-

sprechende Geschwindigkeitsbegrenzungen vermeiden; hierfür bedarf es nicht zwangsläufig der Beibehaltung der verkehrsberuhigten Bereiche.

Die alleinige Zu- und Abfahrt über Asbest- und Quarzweg (Alternative 4) würde eine sehr viel stärkere Belastung der Umgebung durch den Verkehr nach sich ziehen, als dies bei einer Öffnung des Albulaweges der Fall wäre. Sie wäre von der Gesamtbelastung her die schlechteste Lösung und wird deshalb nicht weiterverfolgt. Bei der Verteilung der Verkehrsströme auf drei Straßenanschlüsse werden die Belastungen insgesamt geringer.

- f) Die verkehrliche Infrastruktur in der Umgebung sei für den zu erwartenden Verkehr nicht geeignet.

Hierzu wird auf die Ausführungen unter TÖB 2. Ziffer 2.6 und 3. Auslegung Ziffer 7. a), 7. b), 7. c), 7. d) und 7. e) verwiesen.

- g) Der Verkehr müsse mindestens über drei Straßen abfließen.

Hierzu wird ausgeführt:

Der Bebauungsplan führt die private Verkehrsfläche an drei öffentliche Straßen heran. Damit besteht die Möglichkeit, die verkehrliche Erschließung im Rahmen der günstigsten Alternativen 1 und 2 des Verkehrsgutachtens vorzunehmen. Welche der Alternativen letztlich in Betracht kommen, d. h., ob alle drei öffentlichen Straßen oder nur eine dieser Straßen dem Verkehrsabfluß dienen werden, hat die Straßenverkehrsbehörde unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu entscheiden.

- h) Den Bewohnern, Besuchern und Lieferanten des Areals sollte keine S-Kurven-Ausfahrt in dem sehr schmalen (5,5 m breiten) Kalkstein- und Asbestweg zugemutet werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Die zur Verfügung stehenden Flächen beschränken die Möglichkeiten der Verkehrsführung am Kalkstein-/Asbestweg so, daß eine Ausfahrt in Form einer S-Kurve unumgänglich wird. Der Gutachter hat diese Trassenführung bei den von ihm bevorzugten Alternativen 1 und 2 nicht für problematisch und überprüfungsbedürftig gehalten.

Den Bedenken zu a) - c) und e) - h) kann mithin nicht gefolgt werden; die Befürchtungen zu d) sind unbegründet.

Zu 8.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Durch die geplanten Neubauten sei auf den anliegenden Grundstücken mit Beeinträchtigungen durch Schattenwurf zu rechnen und es gäbe auch Sichtbehinderungen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die sich z. T. aus dem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse ergebenden geringeren Abstandflächen als in den Vorschriften der Bauordnung für Berlin vorgesehen sind städtebaulich vertretbar. Als ausdrückliche Festsetzung i. S. von § 6 Abs. 13 (jetzt Abs. 14) BauO Bln sind sie zulässig und führen zu keinen unzumutbaren Verschattungen der Nachbargrundstücke und der Wohngebäude untereinander. Sie gewährleisten den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung, wie es hier im Umfeld von Einfamilienhausbebauung erwünscht ist,

und nehmen auf die Nachbarbelange hinreichend Rücksicht. Dies ergibt sich insbesondere auch daraus, daß die Gebäude zu den Grenzen der Nachbargrundstücke 1 H oder doch zumindest fast 1 H Abstand einhalten, obwohl ihre zu diesen Grenzen ausgerichteten Außenwände eine Länge von nur weniger als 16 m haben. Dadurch hält sich die Verschattung der angrenzenden Grundstücke durch die Neubauten jeweils im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen. Bei reiner Nordlage der Neubauten zu angrenzenden Einfamilienhausgebieten entfällt die Verschattung gänzlich. Die Schattengrenze überschreitet bei den nördlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken am 21. März und 21. September nur unwesentlich die Grundstücksgrenze und im Sommer gar nicht. Eine weitergehende Verschattung tritt lediglich bei tieferem Sonnenstand im Winterhalbjahr für kurze Zeiträume auf. Selbst bei eingeschossiger Bebauung, die den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstand einhält, kann im Winterhalbjahr ein Schattenübertritt auf die Nachbargrundstücke nicht ausgeschlossen werden. Die Verschattung führt mithin zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke. Sie wäre lediglich bei vollständiger Freihaltung des Gebietes zu vermeiden.

Zum Einwand der Sichtbehinderung wird ausgeführt, daß ein Anspruch auf die Beibehaltung eines freien Ausblickes zu Lasten der Nachbarbebauung grundsätzlich nicht besteht. Der Planverfasser hat im Übrigen durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung und durch die planungsrechtliche Festschreibung unbebaubarer Schneisen in Nord-Süd-Richtung dafür gesorgt, daß genügend Ausblicke durch die Siedlung verbleiben und so auch den Interessen der Nachbarn Rechnung getragen werden kann, soweit dies mit dem Planungsziel vereinbar ist.

Den Bedenken kann daher nicht ausschließlich gefolgt werden.



- b) Durch den verstärkten Schattenwurf werde den Pflanzen in den Einfamilienhausgärten das notwendige Licht fehlen.

Durch die Verschattung der Solaranlage auf dem Grundstück Kalksteinring 31 entstünden dem Eigentümer höhere Heizkosten, die nicht hinnehmbar seien.

Hierzu wird ausgeführt:

Da in der Hauptvegetationszeit keine gravierende Verschattung der Nachbargrundstücke erfolgt, dürfte sich der Schattenwurf auch nicht nachhaltig auf den Pflanzenwuchs auswirken.

Die Dachsolaranlage auf dem o. g. Grundstück wird in den Sommermonaten durch die Siedlungsbauten nicht verschattet. Verschattungen, die sich bei tieferem Sonnenstand im Winterhalbjahr ergeben, müssen vom Grundstückseigentümer in Kauf genommen werden. Es kommt hinzu, daß die Wirkung von Solaranlagen nicht allein von der Sonneneinstrahlung, sondern auch von der Umgebungstemperatur abhängig ist. Ein Anspruch auf ein weiteres Abrücken des den Schattenwurf verursachenden Gruppenhauses von der Grenze des o. a. Grundstücks zu Lasten der öffentlichen Grünfläche oder gar ein Anspruch auf einen Verzicht auf dieses Gruppenhaus besteht für den Petenten nicht. Das Gruppenhaus hält einen Abstand zum Nachbargrundstück nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften.

Das einheitliche Siedlungsbild - bestimmt durch die einheitliche Flucht der nördlichen Bebauung - hat hier Vorrang. Um die bauliche Höhe des Gruppenhauses auch im Interesse der Nachbarn unter Beachtung des Geländeniveaus angemessen zu begrenzen, hat der Planverfasser für diesen Baukörper im Deckblatt vom 23. Juli 1993 gezielte Höhenfestsetzungen

getroffen, die außergewöhnliche Geschoßhöhen und auch einen nachträglichen Auf- und Ausbau von Steildächern zugunsten von Aufenthaltsräumen ausschließen. Weitere Veränderungen der für den Siedlungsbereich in Aussicht genommenen Festsetzungen wären nicht gerechtfertigt. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

Die durch die teilweise nicht volle Wirksamkeit der Solaranlage in den Wintermonaten entstehenden Heizungsmehrkosten müssen mithin vom Grundstückseigentümer hingenommen werden. Im übrigen bleibt es dem Petenten unbenommen, unter Berücksichtigung der zulässigen planungsrechtlichen Veränderungen seine Solaranlage an einer womöglich günstigeren Stelle aufzustellen. Im übrigen wird auf die Ausführungen unter 3. Auslegung Ziffer 8. a) verwiesen.

- c) Der Abstand zwischen den neuen Häusern und den Nachbargrundstücken müsse mindestens 15,0 m betragen.

Hierzu wird auf die Ausführungen unter III. Inhalt des Planes und 3. Öffentliche Auslegung Ziffer 8. a) verwiesen.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

#### Zu 2.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Durch den Betrieb der Kindertagesstätte und die Nutzung der Schulerweiterungsfläche im Bebauungsplanbereich werden in den benachbarten Einfamilienhausgebieten Lärmbelästigungen entstehen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, hier insbesondere Kindertagesstätte und Grundschule, müssen unmittelbar an den Wohngebieten liegen, die sie versorgen; idealerweise sollten sie in diese integriert werden, damit die Einrichtungen auf kurzem Wege erreichbar sind. Die mit diesen Einrichtungen verbundenen Geräuschentwicklungen sind unvermeidlich und in Wohngebieten hinzunehmen. Planungsrechtlich wären solche Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung an den vorgesehenen Standorten und auch unmittelbar neben Einfamilienhausgrundstücken selbst dann zulässig, wenn der Bebauungsplan dort lediglich allgemeines Wohngebiet auswies. Wenn der Planverfasser zur Lärmminde-rung in den übrigen Bereichen die lärmintensiven Nutzungen am Südrand des Siedlungsgebietes und damit auf dem bereits durch Sportlärm vorbelasteten Bereich konzentriert, so kommt dies auch dem Anliegen der Petenten entgegen, benach-barte Einfamilienhausgebiete vor zusätzlichem Lärm zu schützen.

Die beiden angesprochenen Gemeinbedarfsflächen liegen un-mittelbar neben dem Freibad und den Sportflächen und halten zu den nächstgelegenen Einfamilienhausgrundstücken Abstände von 30 m bzw. 94 m ein.

- b) Das Gebot der Rücksichtnahme sei verletzt, insbesondere werde das bei den Eigentümern der benachbarten Grundstücke bestehende Vertrauen in ein lärmabgewandtes, ruhiges und vor negativen Umwelteinflüssen bewahrtes Wohnen enttäuscht.

Hierzu wird auf alle vorstehenden Ausführungen verwiesen, soweit sie die Notwendigkeit der Neuordnung und ihre diesbe-züglichen Auswirkungen betreffen. Wenn auch der Wunsch von Einfamilienhausbesitzern verständlich ist, in Baugebieten zu wohnen, die weder stärkerem Verkehrslärm noch anderen Im-

missionen ausgesetzt sind und nur mit ein- bis zwei- allenfalls dreigeschossigen Gebäuden bebaut werden dürfen, so muß das in den Fortbestand derartiger Nutzungen gerichtete Interesse Einzelner hinter dem Interesse an einer angemessenen Deckung des Wohnbedarfs zum Wohle der Allgemeinheit zurücktreten.

Ein Anspruch auf die Beibehaltung früher getroffener planungsrechtlicher Festsetzungen und deren Durchsetzung besteht bei der gegebenen Sachlage nicht. Soweit sich die Bedenken auf unmittelbar im Siedlungsbereich entstehende Emissionen durch den ruhenden Verkehr am Rande der privaten Verkehrsfläche oder durch Kinderlärm von bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätzen beziehen, berühren sie nicht den Inhalt des Bebauungsplanes, weil er derartige Nutzungen nicht an konkreter Stelle festsetzt.

Das geplante Bauvorhaben wurde im Baugenehmigungsverfahren auf seine Vereinbarkeit mit dem Bauordnungsrecht überprüft. Damit dürfte sichergestellt sein, daß bei der Festlegung der Flächen für Stellplätze an der Erschließungsstraße und für notwendige Kinderspielplätze das Gebot der Rücksichtnahme beachtet wurde. Die Auswirkungen der bereits fertiggestellten beziehungsweise im Bau befindlichen Baukörper und ihrer Folgeeinrichtungen werden sich somit im Rahmen eines normalen nachbarschaftlichen Zusammenlebens bewegen. Besondere Vorkehrungen zur Abschirmung gleicher Nutzungsarten untereinander sind nicht notwendig.

- c) Im Hinblick auf die nach Ansicht der Petenten in erheblichem Maße zu erwartenden Lärm- und Schadstoffemissionen und die Reduzierung des gegenwärtig guten Luftaustausches hätte die Umweltverträglichkeit der mit dem Bebauungsplan verfolgten Neuordnungsabsicht geprüft werden müssen.

Hierzu wird ausgeführt:

Eine formalisierte Umweltverträglichkeitsprüfung schreibt das UVP-Gesetz für Bebauungspläne der vorliegenden Art nicht vor. Die Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit der Umwelt wird in diesen Fällen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung geklärt.

In Anbetracht der aufgelockerten und im Grunde offenen Bauweise ist nicht - wie befürchtet wird - von einer nachhaltigen Veränderung des Luftaustausches auszugehen.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen hat den für den Umweltschutz zuständigen und am Bebauungsplanaufstellungsverfahren beteiligten Verwaltungen keine Veranlassung gegeben, den Einbau von Lärmschutzfenstern zu fordern.

Zur Luftreinhaltung - bezogen auf die Brennstoffe von Heizungsanlagen - wird aus den bereits dargelegten Gründen eine einschränkende textliche Festsetzung getroffen, obgleich der Bebauungsplanbereich nicht zu dem im Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung gehört. Überdies ist davon auszugehen, daß die Abluft aus den Tiefgaragen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und umweltschonend abgeführt werden wird.

Die geplante Bebauung wurde zudem im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Zusammenhang mit der Bauantragstellung durch ein Gutachten überprüft, das die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festlegt, die der Bebauungsplan mit seinem Inhalt im erforderlichen Umfang festschreibt. Weiterhin wurde das Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung vom zuständigen Fachamt (NGA Neukölln) geprüft und im Hinblick auf seine Umweltverträglich-

lichkeit bewertet. Notwendige diesbezügliche Auflagen sind in der bereits erteilten Baugenehmigung gem. § 33 BauGB enthalten.

- d) Die Lärmbelästigung, die auf die bauliche Überfrachtung des gesamten Wohngebietes zurückzuführen sei, könne nicht hingenommen werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Bei den geplanten Festsetzungen handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, von dem für dieses Gebiet normale und zulässige Lärmemissionen ausgehen werden. Eine Abschirmung zwischen zwei benachbarten Wohngebieten erübrigt sich daher, auch wenn eines der Gebiete einer intensiveren Nutzung zugeführt wird. Von einer zu dichten Bebauung kann im vorliegenden Fall keine Rede sein, zumal sie sich in die geordnete städtebauliche Entwicklung einfügt, die der Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - darstellt.

Den Bedenken zu a) - d) konnte, soweit sie nicht ohnehin unbegründet sind, nicht gefolgt werden.

#### Zu 10.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Durch die geplante Neubebauung würde eine Wertminderung der anliegenden Grundstücke eintreten.

Hierzu wird ausgeführt:

Eine Wertminderung der anliegenden Grundstücke aufgrund der Neubebauung ist auch nicht unter Beachtung des von den Eigentümern des Grundstücks Kalksteinweg 31 in Auftrag gegebenen Gutachtens erkennbar, da die nach den Bebauungs-

planfestsetzungen zulässige Bebauung nicht von der Art, sondern lediglich vom bisher geltendem Maß der baulichen Nutzung abweicht und die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände zur Nachbarbebauung nicht oder zumindest nicht erheblich unterschreitet.

Die Auswirkungen der Bebauung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und abgewogen (siehe auch BVerwG, Beschluß vom 9.2.95 - 4 NB 17.94). Auch die Wohnqualität der Einfamilienhausgebiete erleidet keine so gravierenden Veränderungen, daß aus ihnen ein Planungsschadensanspruch herzuleiten wäre.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Zu 11.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

- a) Die Wohnbedürfnisse der Anwohner in der Umgebung der Siedlung seien der Verwaltung gleichgültig, die Genehmigungspraxis des Bezirksamtes Neukölln orientiere sich zunehmend am Kapital.
- b) Die Interessen einer Vielzahl der Eigentümer der an den Siedlungskomplex angrenzenden Grundstücke werden den Interessen weniger Kapitalanleger untergeordnet.
- c) Die wirtschaftlichen Interessen der Kapitalanleger seien aufgrund der Schenkung der Kindertagesstätte einseitig auf Kosten der Umwelt- und Wohnverträglichkeit zu Lasten der Anlieger bevorzugt worden.

Hierzu wird ausgeführt:

Der Einwand ist unbegründet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind - wie bereits dargelegt wurde - mit den landesplanerischen Zielsetzungen, wie sie Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - darstellt, vereinbar. Eine Rücksichtnahme auf die wirtschaftlichen Interessen des Investors hat über die normale Verpflichtung zur Berücksichtigung der Rechte des Grundstückseigentümers auf eine angemessene Verwertung seines Grundstücks hinaus nicht stattgefunden. Dies würde der Verpflichtung der Verwaltung zu objektivem Handeln und zum gerechten Abwägen der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander auch widersprechen. Die Wohnverhältnisse in der Umgebung wurden schon bei der Konzeptionsfindung berücksichtigt und auch in die Interessenabwägung einbezogen und gewürdigt.

Wenn dem Anliegen vieler Grundstückseigentümer, den Siedlungsbereich mit niedrigeren Häusern und in einer geringeren baulichen Dichte zu bebauen, wegen der unzureichenden Versorgung der Berliner Bevölkerung mit Wohnraum nicht gefolgt werden konnte und eine intensivere bauliche Ausnutzung des für Wohnungsbauzwecke gut geeigneten Areals verwaltungseitig, d. h. nicht nur vom Bezirksamt Neukölln, sondern auch von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bevorzugt wurde, so deshalb, weil das Gemeinwohlinteresse dies erfordert. Die Nachteile, die sich für die Anwohner aus dieser baulichen Verdichtung ergeben, liegen im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums und müssen daher hingenommen werden. Mit der Schenkung der Kindertagesstätte wird durch den Bauträger sichergestellt, daß ein Teil der für dieses Wohnungsbauvorhaben notwendigen sozialen Infrastruktur rechtzeitig zur Verfügung steht, ohne daß dadurch der Haushalt Berlins durch Baukosten belastet wird. In



diesem Sinne wird auch in anderen Bereichen, die kurzfristig dem Wohnungsbau zugeführt werden sollen und wegen des Wohnungsmangels auch müssen, verfahren. Die Schenkung stellt mithin keine Besonderheit dar und rechtfertigt daher auch nicht die Annahme, sie habe bei der Interessenabwägung zu Lasten der Anwohner zu Begünstigungen geführt. Die objektiven Gründe, die zu dem vorgelegten Abwägungsergebnis geführt haben, gehen aus dieser Begründung hervor.

Zu 12.:

Folgende Fragen wurden aufgeworfen:

- a) Es wurde gefragt, ob sichergestellt sei, daß die Baustelleneinrichtungen der diversen Gewerke und Firmen ausschließlich auf dem Baugelände eingerichtet werden.
- b) Es wurde die Ansicht vertreten, von Betonmischanlagen gingen erhebliche Gesundheitsbelästigungen für die Anlieger aus, und gefragt, wie diese im vorliegenden Fall bei der Bebauung des Geländes der ehemaligen Siedlung Spruch vermieden werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Diese Fragen zu a) und b) betreffen nicht den Bebauungsplaninhalt. Ihre Klärung ist mithin nicht Aufgabe der Bauleitplanung und muß der Plandurchführung und - soweit erforderlich - den hierfür erforderlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Angeregt wurde:

- c) Die Müllcontainerstandorte müßten an der Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Eine Festsetzung der Müllcontainerstandorte ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Festlegung dieser Standorte blieb und bleibt in Abstimmung mit den Berliner Stadtreinigungs-Betrieben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Sie liegen nach der genehmigten Bauvorlage am Rande der Erschließungsbereiche der Wohnhausgruppen überwiegend in unmittelbarer Nähe der privaten Verkehrsfläche.

Zu 13.:

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Umweltbelangen wurden folgende Fragen gestellt:

- a) Es wurde gefragt, was unternommen wurde, um den erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück zu sichern und was gegen die Verursacher des Baumschadens unternommen werde.

Hierzu wird ausgeführt:

Der Baumbestand wurde im Rahmen des Bauantrages kartiert. Es erfolgte eine monetäre Bewertung der Bäume und der sonstigen Vegetationen nach Baumschutzverordnung, die zu einer Neuanpflanzung von 420 Bäumen führen wird. Dies wird auch durch den Bebauungsplan festgesetzt. (Textliche Festsetzung Nr. 7: Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.) Das durch die Bebauung wegfallende Grünvolumen wird nahezu vollständig und gleichwertig kompensiert. Im Rahmen des Bauantrages für die Bebauung wurde ein umfangreiches landschaftsplanerisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Bebauung beschrieben werden und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt sind. Dazu gehört

u. a. die Anlegung von Feuchtbiotopen zwischen den Wohngebäuden, die Anpflanzung einer großen Zahl von standortgerechten Pflanzen. Zum Ausgleich der durch die Bebauung verringerten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sollen weiterhin die Wege und Zufahrten innerhalb der Siedlung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt und so eine weitere Versiegelung des Bodens vermieden werden. Letzteres schreibt der Bebauungsplan fest. Er trifft darüber hinaus weitere Grünfestsetzungen und empfiehlt für diese die Verwendung von Pflanzenarten gemäß einer Pflanzliste.

- b) Die Bundesregierung erwäge, den Umweltschutz zum Staatsziel zu erheben. Das laufende Verfahren lege den Verdacht nahe, daß diesem Ziel noch schnell zuvor gekommen werden solle.

Hierzu wird ausgeführt:

Der Verdacht ist unbegründet.

Die zügige Durchführung eines Bebauungsplanes, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, unter Ausschöpfung der vom Bundesgesetzgeber eigens hierfür geschaffenen Vorschriften des Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622) ist nicht zu beanstanden. Der Bebauungsplan trägt im Übrigen den Belangen des Umweltschutzes hinreichend Rechnung.

- c) Durch die Bebauung trete eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ein und damit des Lebens und der Gesundheit der benachbarten Anlieger.

Hierzu wird ausgeführt:

Das geplante Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren auf seine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit hin geprüft worden. Aus der Erteilung der Baugenehmigung ergibt sich, daß das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Neukölln die Sicherheit und Ordnung in bauordnungsrechtlicher Hinsicht durch das Vorhaben nicht gefährdet sieht.

Zu 14.:

Die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport wies erneut auf die Lärmschutzproblematik hin und sah die zur Trägerbeteiligung erhobenen Bedenken in dieser Hinsicht nicht als ausgeräumt an. Außerdem sei die in der Begründung erwähnte Aufgabe der Sportplätze mit der Sportverwaltung nicht abgestimmt, eine Zustimmung hierzu sei nicht erteilt worden.

Siehe hierzu die Ausführung unter 2. TÖB Ziffer 2.5 und zu 2.5 und 2.6 (Ergebnis der Besprechung am 8. Juli 1993).

Zu 15.:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz wurden von der Berliner Feuerwehr folgende Forderungen erhoben:

- a) Vom Albulaweg, Schieferweg und vom östlichen Teil des Kalksteinweges her ist die Feuerwehrezufahrt zu den erforderlichen Aufstellflächen für tragbare Leitern und Bewegungsflächen, an denen Überflurhydranten liegen, zu sichern.

Hierzu wird ausgeführt:

Die private Erschließungsstraße ist an den Albulaweg, Schieferweg und Kalksteinweg angeschlossen, so daß die Zufahrt für die Feuerwehr zu den einzelnen Gebäudegruppen gegeben ist.

Die Festlegung der Aufstellflächen für tragbare Leitern und Bewegungsflächen sowie der Überflurhydranten ist von der Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Der Forderung ist somit ausreichend Rechnung getragen. Zusätzlicher diesbezüglicher Regelungen im Bebauungsplan bedurfte es nicht.

- b) Die Hausanschriften müssen mit den möglichen Anfahrten für die Feuerwehr übereinstimmen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Forderung berührt nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Ihr wurde bei der Baugenehmigung Rechnung getragen. Dort ist geregelt, daß die einzelnen Wohngebäude an der privaten Erschließungsstraße, die die Bezeichnung "Straße 621" trägt, durch Hausnummern gekennzeichnet werden müssen, die mit einer Nummernleuchte versehen sind.

- c) Alle Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen, welche über Tiefgaragen führen oder auf Tiefgaragen liegen, müssen der Brückenkategorie 16 entsprechen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Festlegung einer Brückenklasse als Grundlage für die statische Berechnung und konstruktive Ausbildung der Tiefgaragen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und ist von der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr festgelegt worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 26. Mai 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der bezirklichen Interessenabwägung gebilligt. Die Deckblätter vom 23. Juli 1993 und vom 12. Januar 1994 wurden erst danach aufgestellt.

4. Erste eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-196-1 für die Grundstücke Straße 621 wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Veranlassung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durch das Deckblatt vom 23. Juli 1993 geändert, ergänzt und berichtigt.

Diese Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen dienten einerseits der Konkretisierung und Klarstellung einzelner Festsetzungen und wurden andererseits aufgrund der Einwände und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, notwendig.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt vom 23. Juli 1994 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Jedoch waren die von der Änderung des Entwurfes

zum Bebauungsplan Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch zu beteiligen.

Von den Änderungen wurden die Eigentümer angrenzender Grundstücke unterrichtet, die aufgrund der bisherigen Höhenbegrenzung für die Neubauten und wegen des Fehlens einer zwingenden Vorgabe für die Dachform nicht davor sicher waren, daß die ihren Grundstücken nächstgelegenen Siedlungsgebäude ausgebaute Dachräume beziehungsweise Aufstockungen erhalten, und die Eigentümer, die aufgrund der geänderten Planung in bezug auf Immissionen (zum Beispiel Verschattung) oder in bezug auf Abstandflächen in anderer Weise als bisher betroffen sind. Dies sind sämtliche Eigentümer beziehungsweise Miteigentümer von privaten Grundstücken, die direkt an das Grundstück der ehemaligen "Siedlung Spruch" angrenzen. Außerdem wurden der Grundstückseigentümer des künftigen Siedlungskomplexes und als berührte Träger öffentlicher Belange die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, das bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenamt sowie das bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsichtsamt in die Beteiligung einbezogen. Für die Rückäußerung wurde in Anbetracht der Dringlichkeit des Wohnungsbaus eine Frist von einer Woche in der Zeit vom 23. Juli 1993 bis 30. Juli 1993 gesetzt und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit dem Deckblatt und dem Nachtrag zur Begründung im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden vorgebracht,

1. von der Eigentümerin des Grundstücks Kalksteinweg 41,
2. von dem Eigentümer des Grundstücks Kalksteinweg 71,
3. von einem Rechtsanwalt im Auftrage des Eigentümers des Grundstücks Kalksteinweg 31.

Inhalt der Bedenken und Anregungen/Abwägungsergebnis

Zu 1.:

- a) Im Schreiben verweist die Bürgerin auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und öffentlichen Auslegung und hält die darin geäußerten Bedenken weiterhin aufrecht. Sie fragt an, wie hoch die geplanten Häuser an ihrer Grundstücksseite seien und welche Abstandflächen sie einhielten.

Hierzu wird auf die Abwägung und Entscheidung zu den vorgebrachten Bedenken aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung verwiesen. (s. Ausführungen unter III. Inhalt des Planes, II. Verfahren, zu 1. Bürgerbeteiligung, zu 2. TÖB Ziffer 2.6 und zu 3. öffentliche Auslegung Ziffer 3., 4. b), 5., 6., 7. a), 8. a), 8. b), 8. c) und 10. a)).

Durch die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes wurde den vorgebrachten Bedenken durch eine differenzierte Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude entgegenkommen. Die Änderungen verschaffen den Anliegern zusätzliche Sicherheit in bezug auf die Einhaltung ausreichender Abstandflächen, die konkrete Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhen sowie die Verhinderung eventueller späterer Dachauf- bzw. -ausbauten.

Die Gebäude mit drei Vollgeschossen an der nördlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Grundstücks Kalksteinweg 17 A haben eine Gebäudehöhe von 9,40 m und es ergeben sich zu den Grenzen des Grundstücks Kalksteinweg 41 Abstandflächen von  $1 H = 9,45$  m. Damit ist die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu fordernde Abstandfläche zum Grundstück der Petentin eingehalten.



Zu 2.:

Im wesentlichen wurde vorgetragen:

- a) Die Änderungen bzw. Ergänzungen zum Bebauungsplan seien nicht erkennbar. Bei angemessener Prüfung und Berücksichtigung der Bedenken der Betroffenen würden die Grundzüge der Planung berührt werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Prüfung der vorgetragenen Bedenken hat nach gerechter Abwägung der Interessen zur Aufstellung des Deckblattes vom 23. Juli 1993 geführt.

Entgegen der bisherigen einheitlichen Höhenbegrenzung für die geplanten drei- und viergeschossigen Gebäude (60,5 m über NN) wurden im Deckblatt zum Bebauungsplan für einzelne Bereiche, ausgehend von der Topographie des Geländes und wegen der Festsetzung unterschiedlicher Vollgeschosßzahlen im Interesse der Anwohner, differenziertere Begrenzungen der Höhen der Baukörper und eine flache Dachform vorgeschrieben, um den Höhenunterschieden des Siedlungsbereiches Rechnung zu tragen und eventuelle spätere Dachauf- beziehungsweise -ausbauten auszuschließen. Diese Änderungen erfolgten mit den textlichen Festsetzungen 3 und 9, die auf dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 23. Juli 1993 ebenso wie alle anderen Ergänzungen und Berichtigungen eindeutig erkennbar sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch sie nicht berührt.

Der Auffassung des Petenten, nur bei einer die Grundzüge des Bebauungsplanes berührenden Deckblattänderung würde den Bedenken der Anwohner angemessen Rechnung getragen, kann aus den bereits dargelegten Gründen für das Abwägungsergebnis nicht gefolgt werden.

- b) Die Frist für die abzugebende Stellungnahme sei zu kurz bemessen.

Hierzu wird ausgeführt:

Da die Änderungen und Ergänzungen einerseits nur der Konkretisierung, Berichtigung und Klarstellung einzelner Festsetzungen dienen und andererseits den vorgebrachten Einwänden und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nachkommen, ist die eingeräumte Anhörungsfrist von einer Woche nicht als zu kurz anzusehen, auch wenn sie wegen der Dringlichkeit der Wohnungsbaurealisierung in die Schulferien fiel. Eine Mindestfrist schreibt das Baugesetzbuch für die eingeschränkte Betroffenenbeteiligung nicht vor. Auch ein Erörterungstermin hätte insoweit ausgereicht. Einer Verlängerung dieser Frist bedurfte es mithin nicht. Wären nach Fristablauf wider Erwarten noch gewichtige neue Gesichtspunkte vorgetragen worden, wären sie noch in die Abwägung eingestellt worden, weil es sich bei der gewährten Frist um keine Ausschlussfrist handelt.

- c) Die angesprochenen "Textlichen Festsetzungen" bezögen sich nach wie vor auf NN-Höhen. Damit könne der Bürger ohne Kenntnis der genauen NN-Höhen des Geländes im Bereich einzelner Baukörper nichts anfangen. Auf die entsprechenden Einwendungen sei nicht eingegangen worden.

Hierzu wird ausgeführt:

In der verbindlichen Bauleitplanung ist es üblich und sinnvoll, die Höhe baulicher Anlagen auf NN zu beziehen. Auch in der Planzeichenverordnung wird bei Höhenangaben beispielhaft überwiegend die NN-Ebene als Bezugsebene genannt. Einer der Vorteile hierauf bezogener Höhenfestsetzungen gegenüber Höhenfestsetzungen, die das Geländeniveau zur Bezugsebene haben, besteht darin, daß die Maximalhöhen auch in bezug zu Nachbargrundstücken eindeutig festliegen und sich nicht, da den Bodenmodulationen auf dem Baugrundstück folgend, zum Nachteil oder Vorteil der Grundstücksnachbarn verändern können. Die Höhenfestlegung über NN ist mithin für die Grundstücksnachbarn grundsätzlich von Vorteil. Der Nachteil, daß solche Höhenangaben mit der tatsächlichen Höhenlage der angrenzenden Grundstücke auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht genau zu vergleichen sind, liegt darin begründet, daß dem Vermessungsamt, das den Bebauungsplan vermessungstechnisch bearbeitet, diese Höhen nicht bekannt sind. Es hat sich deshalb darauf beschränkt, die bekannten Höhenpunkte des Kalksteinweges in die Kartenunterlage einzutragen. Sie ermöglichen zumindest einen groben Vergleich.

Die Auffestsetzung von Bauhöhen auf 60,00 m, 59,15 m, 59,00 m, 57,00 m und 56,15 m über NN erfolgte auf der Grundlage der aus dem amtlichen Lageplan zum Bauantrag für das Grundstück Straße 621 ersichtlichen künftigen Geländeflächen sowie aus den konkreten Angaben des Bauentwurfs zu den Gebäuhöhen. Dabei wurde darauf geachtet, daß durch die Höhenfestlegung ein für Aufenthaltsräume geeigneter Dachauf- beziehungsweise -ausbau ausgeschlossen bleibt und daß die Abstandflächentiefen von 1 H zu den Nachbargrundstücken überwiegend einhaltbar bleiben.

Insoweit bleibt mit den Höhenangaben über NN das Neuordnungsziel des Bebauungsplanes weiterhin erreichbar, der Bauträger des Siedlungskomplexes muß sich aber im Interesse der Eigentümer der Nachbargrundstücke an festliegende Höhenordinaten halten, die auch eine nachträgliche bauliche Verdichtung des Areals durch Dachaufbauten ausschließen, so daß von § 20 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung auch nachträglich kein Gebrauch gemacht werden kann.

- d) In einer Berechnung unter Angabe von Geländehöhen eines benachbarten Grundstücks sowie aus der Karte von Berlin im Maßstab 1 : 4000 wird dargestellt, daß unter Zugrundelegung der Höhenfestsetzung von 57,00 m über NN ein Gebäude mit drei Vollgeschossen nicht errichtet werden könne. Es wird dabei von einer Geländehöhe von 49,00 m über NN ausgegangen.

Hierzu wird ausgeführt:

Die genannte Ausgangsbasis von 49,00 m über NN als vorhandene Geländehöhe des Siedlungskomplexes ist nicht zutreffend und auch nicht die geplante Geländehöhe. Nach dem vorliegenden amtlichen Lageplan bewegen sich die derzeitigen Geländehöhen in dem von dem Bürger beschriebenen Bereich zwischen 47,65 m und 47,74 m. Die Geländehöhen in anderen Bereichen des Grundstücks sind z. T. erheblich niedriger. Insgesamt schwanken sie zwischen ca. 46,50 m über NN und ca. 48,30 m über NN an einzelnen Punkten. Da Bauantrag wurde für den westlichen Bereich des Grundstücks eine Geländehöhe von 47,35 m über NN festgelegt werden. Die beantragten Gebäudehöhen betragen 9,40 m für dreigeschossige und 12,40 m für viergeschos-

sige Gebäude. Die festgesetzten Maximalhöhen wurden also eingehalten (Beispiel:  $47,35 \text{ m} + 9,40 \text{ m} = 56,75 \text{ m}$  /  $47,35 \text{ m} + 12,40 \text{ m} = 59,75 \text{ m}$ ).

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

- e) Bedenken zum Baustellenverkehr und zur verkehrlichen Erschließung der Siedlung

Siehe hierzu die Ausführungen unter 2. TÖB Ziffer 2.6 und 3. Öffentliche Auslegung Ziffer 12.

Nachteile, die sich für die Anwohner und für die Anlieger an den Zufahrtsstraßen der Siedlung durch den Baustellenverkehr für die Zeit der Baudurchführung ergeben, sind wie überall bei der Durchführung von Bauvorhaben im Grundsatz hinzunehmen. Für einen geordneten Verkehrsablauf hat die Straßenverkehrsbehörde Sorge zu tragen.

Den Bedenken zu a) - e) kann, soweit sie überhaupt den Bebauungsplan und sein Aufstellungsverfahren betreffen, nicht gefolgt werden.

Sie sind, wie dargelegt, zum Teil auch unbegründet.

#### Zu 1.:

Vorgetragen wurde im wesentlichen:

Es wird beantragt, daß die Frist zur Stellungnahme zu kurz sei, und es wurde eine Fristverlängerung bis zum 23. August 1993 beantragt.

Eine Stellungnahme ist vom Petenten nicht eingegangen.

Hierzu wird auf 4. Betroffenenbeteiligung Ziffer 2. b) verwiesen.

5. Zweite eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-196-1 wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Veranlassung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in Abstimmung mit den Senatsverwaltungen für Schule, Berufsbildung und Sport und für Stadtentwicklung und Umweltschutz durch das Deckblatt 2 vom 12. Januar 1994 nochmals ergänzt.

Wie bereits unter II. Verfahren - 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu Ziffer 2.5 und 2.6 - ausgeführt wurde, konnte dem vom Bezirk vorgenommenen Abwägungsergebnis über die von der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu den baulichen Anlagen an der Nordgrenze des Grundstücks des Freibad- und Sportkomplexes (Straße 621 Nrn. 55, 65, 65 A, 75, 95, 111, 127, 127 A und 129 sechs Wohngebäude und eine Kindertagesstätte - ) nicht vorbehaltlos gefolgt werden, da über die künftige Nutzung der Sportplätze und der daraus abgeleiteten Schallschutzvorkehrungen für die in Rede stehenden baulichen Anlagen zwischen dem Bezirk Neukölln und der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport noch konträre Auffassungen bestanden (Siehe 3. öffentliche Auslegung, Ziffer 14).

Durch die Aufnahme von zwei textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18 im Deckblatt 2 vom 12. Januar 1994 zum Bebauungsplan einerseits, durch die Beschränkung der Betriebszeiten auf den Sportplätzen gemäß § 2 Abs. 5 Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - andererseits und die daraus folgende

gleichzeitige Aufhebung der Betriebszeiten, die sich aus dem Ergebnis aus dem Verwaltungsstreitverfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin vom 18. Dezember 1987 (Verfahren VG 13 A 212/86) ergaben, ist sichergestellt, daß unzulässige Lärmbelastungen nicht auftreten können und somit Konflikte durch die enge Nachbarschaft der Nutzungen von Wohnen, Sport und Erholung nicht entstehen können sowie eine annähernd bedarfsgerechte Nutzung der Sportplätze an Wochenenden ermöglicht wird.

Folgende Betriebszeiten wurden für die Sportplätze festgelegt:

Montag bis Freitag von	8.00 bis 20.00 Uhr,
Sonnabend	von 8.00 bis 18.40 Uhr,
Sonntag	von 9.00 bis 13.00 Uhr
	und von 15.00 bis 18.40 Uhr.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte auch für das 2. Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da durch die beiden textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Jedoch waren die von der Änderung des Planes Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs zu beteiligen.

Von den Ergänzungen des Bebauungsplanes durch das Deckblatt 2 vom 12. Januar 1994 waren folgende Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange betroffen:

- HBB Immobilien Fonds-Verwaltungs-GmbH & Co KG (Eigentümerin);
- Bezirksamt Neukölln, Sport- und Bäderamt;
- Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport
- IX B -;

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz  
- V B -;

- Bezirksamt Neukölln, Abteilung Jugend als Betreiber und Eigentümer der Kindertagesstätte.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans wurden nicht vorgebracht.

Darüber hinaus wurde der Kläger im damaligen Verwaltungsstreitverfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin am 18. Dezember 1987 (Verfahren VG 13 A 212/86) in die Betroffenenbeteiligung mit einbezogen und mit Schreiben des Bezirksamtes Neukölln vom 7. März 1994 über die Änderung der Betriebszeiten auf den Sportplätzen informiert und aufgefordert, bei Bedenken dazu, eine Stellungnahme bis zum 22. März 1994 abzugeben.

Bedenken dazu wurden nicht vorgebracht.

Die Festsetzung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

### III. Inhalt

Der Bebauungsplan setzt in einzelnen folgendes fest:

- a) für den Überwiegenden Teil des Baulandes in einer Gesamtgröße von etwa 65050 m<sup>2</sup> als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) und als Maße der baulichen Nutzung die Grundflächen baulicher Anlagen mit vier höchstzulässigen Vollgeschossen beziehungsweise mit drei höchstzulässigen Vollgeschossen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, ausgenommen drei Baukörper mit vier Vollgeschossen beiderseits der Straße 621 im nordwestlichen Bereich und nordöstlich der Straße 621 im nord-



östlichen Bereich, die allein oder zusammen mit anderen viergeschossigen Baukörpern der Akzentuierung von Siedlungseingängen dienen und deshalb aus stadtgestalterischen Gründen nicht auf drei Vollgeschosse reduziert werden konnten (Baukörperausweisung). Für einzelne der drei- und viergeschossigen Baukörper sieht der Bebauungsplan im Interesse vielfältiger Grundrißgestaltungen eingeschossige Aufweitungen der Grundflächen vor. Die Baukörperausweisung führt bauflächenbezogen zu einer mittleren Geschößflächenzahl (GFZ) von etwa 0,78;

- b) eine Fläche in einer Größe von etwa 2700 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" mit drei höchstzulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl 0,25 in offener Bauweise;
- c) eine Fläche in einer Größe von etwa 1940 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" mit zwei höchstzulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl 0,25 in offener Bauweise;
- d) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sieben Tiefgaragen
- e) vier Grünflächen in einer Gesamtgröße von etwa 7750 m<sup>2</sup>, zwei davon mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" und zwei davon mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz";
- f) eine private Verkehrsfläche in einer Größe von etwa 5400 m<sup>2</sup>, die der inneren Erschließung des Bebauungsplanbereiches dient (Straße 621).

Mit den textlichen Festsetzungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Regelung ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Baugrundstücksflächen vorwiegend zum Wohnen verwendet werden und im Interesse ihres Einfügens in das Wohnumfeld auch nicht ausnahmsweise den nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen dienen sollen.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und nicht für Stellplätze beiderseits der privaten Verkehrsfläche in einer Tiefe von jeweils 10,0 m.

Diese Regelung dient der Einschränkung von oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr mit dem Ziel, große Bereiche vom PKW-Verkehr freizuhalten, um diese möglichst parkähnlich gestalten zu können.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit Ausnahme der mit 1 und 2 bezeichneten baulichen Anlagen dürfen bauliche Anlagen mit höchstens vier zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 60,0 m über NN und bauliche Anlagen mit höchstens drei zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 57,0 m über NN nicht überschreiten. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 2 mit Ausnahme der mit 3 und 4 bezeichneten baulichen Anlagen dürfen bauliche Anlagen mit höchstens vier zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 59,0 m über NN nicht überschreiten. Die bauliche Anlage mit höchstens drei zulässigen Vollgeschossen mit der Bezeichnung 1 darf eine Höhe von 56,15 m über NN und die baulichen Anlagen mit höchstens vier zulässigen Vollgeschossen mit den Bezeichnungen 2, 3 und 4 dürfen eine Höhe von 59,15 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Mit dieser Regelung bleibt unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Geländeniveaus des zur Bebauung anstehenden Geländes die Gebäude- und damit zwangsläufig auch die Geschosshöhe der Baukörper bei Ausschöpfung der höchstzulässigen Vollgeschosßzahlen III und IV auf ein angemessenes, auch den Anwohnern zumutbares Maß beschränkt.

4. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

Mit dieser Regelung der vollen Überbaubarkeit der Schulerweiterungsfläche soll ein möglichst großer Spielraum für die künftige Bebauung des Grundstücks verbleiben. Dies ist hier im Gegensatz zu der einengenderen Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Gemeinbedarfsfläche "Kita" wegen der noch nicht absehbaren Baukonzeption sinnvoll.

5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Stellplätze beiderseits der privaten Verkehrsfläche in einer Tiefe von jeweils 10,0 m. Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Die Befestigungen von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Pugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

8. Die Außenwandflächen von Gebäuden ohne Fenster von Aufenthaltsräumen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Dächer von Wohngebäuden als Flachdächer oder mit einer Dachneigung unter 30° auszubilden und zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
10. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baurutzungsverordnung und Tiefgarageneinfahrten sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-196-1 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a BNatSchG zu erwarten. Näheres hierzu am Ende dieses Abschnitts.

Mit der Festlegung der Dachform wird zudem im Interesse der Anwohner der Bau und Ausbau steiler Dächer zu Aufenthalts- und damit auch zu Wohnzwecken ausgeschlossen. Eine - möglicherweise auch erst nachträgliche Verdichtung der Siedlung - scheidet damit aus.

11. Die Flächen A, B, C, D und E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Die Fläche E ist zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Besucher, Benutzer und Lieferanten der Kindertagesstätte und der Schule sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Diese Regelungen 11 und 12 sind notwendig, um die Durchgangsmöglichkeit für alle Bürger, die Erschließung der

Gemeinbedarfsflächen und die Verlegung und Unterhaltung der zur Versorgung der Siedlung notwendigen öffentlichen Leitungssysteme planungsrechtlich zu sichern.

13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Die Regelung wurde aufgenommen, obwohl die Siedlung im Flächennutzungsplan 94 nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt. Sie soll bewirken, daß das benachbarte Siedlungsgebiet, aber auch die künftigen Bewohner der neuen Siedlung trotz der dichteren Bebauung nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des stadteigenen Beitrages) soll der Schadstoffauswurf aus den Feuerstätten in der neuen Siedlung stark gesenkt werden. Es ist zu erwarten, daß die Feuerstätten, die hier ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Insofern sind die Brennstoffvorgaben (Stadt- bzw. Erdgas und Heizöl EL), die vorrangig in Betracht kommen können, gerechtfertigt. Obwohl Stadtgas/Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird diese Energieart nicht zwingend vorgeschrieben oder als Maßstab für die zulässigen Emissionen anderer Brennstoffe benannt. In der Regelung wird vielmehr Heizöl EL als Bezugsbrennstoff bestimmt. Dies findet seine Begründung darin, daß die Qualität von Heizöl EL durch die Heizölqua-

litätsverordnung und sein zulässiger Schwefelgehalt durch die Verordnung über den Schwefelgehalt in leichtem Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist auch die erforderliche Qualität anderer Brennstoffe eindeutig bestimmt.

14. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 dürfen durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, die festgesetzten Grundflächen überschritten werden, und zwar

im WA 1 und WA 2 bis zu 120 vom Hundert  
im WA 3 und WA 4 bis zu 170 vom Hundert  
im WA 5 bis zu 320 vom Hundert.

Da die Grundflächenzahl, die sich im WA im Mittel aus den festgesetzten Grundflächen für die Baukörper ergibt, nur 0,21 beträgt und da durch Addition der festgesetzten Grundflächen der Tiefgaragen im Mittel bereits eine Grundflächenzahl von 0,39 erreicht wird, trifft der Bebauungsplan im Interesse der Verwirklichung der städtebaulich erwünschten Neuordnung zeichnerisch und textlich diese von der 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung abweichende Bestimmung, damit auch weitere Stellplätze und Nebenanlagen, wie sie die Textbestimmungen Nr. 2 und Nr. 5 zulassen, gestützt auf § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung genehmigungsfähig bleiben.

Die in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 getroffene, von Satz 2 abweichende textliche Bestimmung berücksichtigt - bedingt durch die unterschiedlichen Zielsetzungen für die unterschiedlich großen allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis

WA 5 - drei verschiedene Prozentsätze für die Überschreitung der festzusetzenden Grundflächen. Die starke Abweichung dieser Prozentzahlen von der üblichen 50 %-Regelung findet ihre Rechtfertigung in den verhältnismäßig kleinen Grundflächen baulicher Anlagen und in den großen Tiefgaragenflächen, die es ermöglichen, einen verhältnismäßig großen Teil der Freiräume zu begrünen und landschaftsplanerisch zu gestalten.

15. Auf den Gemeinbedarfsflächen dürfen Gebäude mit höchstens drei Vollgeschossen an die Baugrenze FG und Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen an die Baugrenze HJ unmittelbar angebaut werden.

Diese ausdrückliche Regelung im Sinne des § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 28. Februar 1985 (GVBl. S. 522) ist notwendig, da sich bei einer Bebauung an der vorderen Baugrenze unmittelbar zu dem nördlich davon gelegenen Baugrundstück die nach Bauordnungsrecht notwendigen Abstandflächen von 1 H nicht einhalten lassen, eine Bebauung an dieser Stelle aber städtebaulich erwünscht ist. Der Standort der Kindertagesstätte ließe sich ohne diese Regelung nicht zweckentsprechend bebauen.

16. Die Flächen der Tiefgaragen im Bereich der privaten Verkehrsfläche in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche sind den jeweils angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zugehörig.

Mit dieser Regelung wird klargestellt, daß die Tiefgaragenanteile unter der privaten Verkehrsfläche den gleichen sich aus § 12 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ergebenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen sind wie die angrenzenden Tiefgaragenanteile in WA 1, 2, 3 und 5.

17. Für die Südfassaden in allen zulässigen Vollgeschossen der baulichen Anlagen mit den Bezeichnungen 5 und 6, die Südfassaden im 4. zulässigen Vollgeschoß der baulichen Anlagen mit den Bezeichnungen 8 und 9, für die Süd- und Ostfassade im 4. zulässigen Vollgeschoß der baulichen Anlage mit der Bezeichnung 7 sowie für die Süd- und Westfassade im 4. zulässigen Vollgeschoß der baulichen Anlage mit der Bezeichnung 10 gelten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) folgende Festsetzungen:

- a) Fenstern von Aufenthaltsräumen sind verglaste Wintergärten oder andere verglaste Vorbauten vorzulagern.
- b) Die Außenwände einschließlich der Fenster müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'w$  res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 33 dB aufweisen.

Diese Regelung ist erforderlich, um die vom Freibad- und Sportplatzkomplex südlich des Bebauungsplanbereiches ausgehenden Lärmemissionen, die auf die angrenzenden Wohngebäude einwirken, zu mindern, damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

18. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) müssen an der Südfassade der Kindertagesstätte die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'w$  res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 33 dB aufweisen.

Die Regelung ist erforderlich, weil die zum Schlafen und Ruhen der Kinder genutzten Gruppenräume zum Freibad- und Sportkomplex orientiert sind und Montag bis Freitag von 8.00 bis 20.00 Uhr gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung



- 18. BImSchV - und Nutzungszeiteinschränkungen durch den Betreiber (Sportamt) keine Ruhezeiten eingehalten zu werden brauchen und die zulässigen Lärmimmissionen demzufolge während der Ruhezeit der Kinder am Nachmittag überschritten werden.

19. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nach § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94) vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-196-1 als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung und mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 0,8 und im östlichen Bereich zum Teil als Grünfläche - Parkanlage - dar.

Der Bebauungsplan folgt mit den Festsetzungen "allgemeines Wohngebiet" und "Öffentliche Parkanlage" mit gewissen Grenzkorrekturen, die sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplanes ergeben, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Er ist auch im Hinblick auf die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte" und "Schule" entwickelbar, da Gemeinbedarfsflächen mit lokaler Bedeutung im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und aus den dargestellten Bauflächen zu entwickeln sind.

Da nach der Systematik des Flächennutzungsplanes auch öffentliche Kinderspielflächen nicht dargestellt sind, ergibt sich analog dazu ihre Entwickelbarkeit aus der Darstellung "Grünfläche - Parkanlage -" und natürlich auch aus der Darstellung von Wohnbauflächen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes XIV-196-1 ist die Umsetzung der im Flächennutzungsplan Berlin - (FNP 94) - dargestellten bauflächenbezogenen mittleren Geschosflächenzahl (GFZ) bis 0,8 in Form einer aufgelockerten offenen Bebauung durch Einzelbaukörper und Hausgruppen über eine reine Baukörperausweisung.

Dem aktuellen Wohnraumbedarf in Berlin angemessen, wird diese Zielsetzung durch eine verdichtete Siedlungsform im Bebauungsplanbereich realisiert, die auf dem Typus des Einzelbaukörpers basiert. Diese Interpretation des ortstypischen Siedlungscharakters ist verbunden mit einer hohen Außenraum- und Wohnumfeldqualität. Dabei wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Einzelbaukörper bestehen teilweise aus Gruppen von bis zu drei Häusern und sind vorwiegend untereinander versetzt angeordnet, so daß eine lebendige räumliche Gliederung erreicht wird.

Die Bebauung ist in Nord-Süd-Richtung angeordnet, damit die Aufenthaltsräume primär nach Osten und Westen orientiert werden können. Bei dem vorliegenden Projekt, das bereits im Wege der Planreife genehmigt werden konnte, sind die Wohnräume und weitere Aufenthaltsräume zu den Gartenbereichen mit den vollen Abstandflächen (2 H) ausgerichtet.

Innerhalb der Erschließungsbereiche der einzelnen Wohnhausgruppen wird das bauordnungsrechtliche Schmalseitenprivileg analog angewendet, zum Teil auch - abweichend vom Bauordnungsrecht - bezogen auf drei Gebäudeseiten. Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Küchen zum Teil ausgenommen) sind zur Erschließungsseite (Himmelsrichtung Ost/West) im Abstand von 1 H und mehr angeordnet. Hier wird durch die versetzte Anordnung der Häuser und nach dem Projekt durch die versetzte Anordnung der einander gegenüberliegenden Fenster grundsätzlich eine direkte Einsehbarkeit der Räume verhindert. Die Verwirklichung der stadtplanerischen Zielsetzung bedingt auch teilwei-

se eine Unterschreitung der Abstandflächen der "Giebelseiten" der Häuser untereinander. Der geringste Hausabstand von 5,70 m zwischen "Giebelseiten" steht den Vorschriften des Brandschutzes nicht entgegen; er verhindert einen Brandüberschlag. Durch die meist versetzte Anordnung der Häuser in diesen Bereichen ist der Überschneidungsbereich häufig geringer als die Giebelbreite. Eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung der nach Norden und Süden orientierten Küchen und untergeordneten Räume (Bäder und Flure) bleibt auch in den Fällen sichergestellt, in denen die Gebäude nicht in den Erschließungsbereichen der Wohnhausgruppen versetzt sind. Darüber hinaus sind die in Rede stehenden Abstandflächen Teil der "grün" zu gestaltenden Außenbereiche. Dem Belang der Berücksichtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

In den Bereichen, in denen das Bebauungskonzept einen Hausabstand von weniger als 1 H zwischen "Giebelseiten" vorsieht, sind zum Teil auch zusätzliche Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet. Durch diese Fenster wird die Wohnqualität in den "Endhäusern" im Vergleich zu den "Mittelhäusern" verbessert. Sie ermöglichen ein höheres Maß an Beleuchtung und Belüftung der Wohnungen. Durch die versetzte Anordnung der Häuser und/oder die versetzte Anordnung gegenüberliegender Fenster wird nach dem im Bau befindlichen Projekt auch in diesen Fällen grundsätzlich eine direkte Einsehbarkeit verhindert.

Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden die notwendigen Grenzabstände eingehalten und unter Berücksichtigung des Schmalseitenprivilegs zum Teil erheblich überschritten. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist mit Blick auf die vorhandene Einfamilienhausstruktur die Bebauung vorwiegend auf drei zulässige Vollgeschosse reduziert worden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben berücksichtigt, indem die überbaubare Fläche relativ gering gehalten wird und die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierdurch werden große zusammenhängende unversiegelte Flächen im Siedlungsgebiet gesichert, die der Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen und damit dem Siedlungsgebiet eine ausgezeichnete Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität verleihen, und die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß sich die neue Siedlung harmonisch in die angrenzende Einfamilienhausbebauung einfügt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine zu mildernden beziehungsweise zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden Menschen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst wohnen oder arbeiten nach der Baureifmachung keine Menschen. Für die in der Umgebung Wohnenden bringt die Verwirklichung der Baumaßnahme die positiven Aspekte mit sich, daß die brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zugeführt wird und die Wegeverbindung durch das Grundstück wieder zur Verfügung stehen wird.

Der Bebauungsplan XIV-196-1 sieht für den Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-196, den er ersetzt, abweichende Festsetzungen vor, die zu einem Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz führen.

Dieser resultiert nicht - wie die nachfolgende Tabelle veranschaulicht - aus einer vermehrten Versiegelung der Grundstücksoberflächen.

Für den ca. 82800 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich ergibt sich bei Ausschöpfung aller nach "altem" und "neuem" Recht zulässigen baulichen Möglichkeiten die folgende Gegenüberstellung:

	zu erwartende Versiegelungsfläche gem. Festsetzungen	
Oberfl. Versiegelung auslösende Nutzung	XIV-196	XIV-196-1
Wohngebäude	ca. 13840 m <sup>2</sup> (GRZ 0,2 im WA)	ca. 13040 m <sup>2</sup> (Baukörperausw. im WA)
Schulgebäude	./. (keine Festsetz.)	ca. 670 m <sup>2</sup> (GRZ 0,25 auf Gemeinbedarfsfl.)
Kitagebäude	./. (keine Festsetz.)	ca. 480 m <sup>2</sup> (GRZ 0,25 auf Gemeinbedarfsfl.)
Garagen	ca. 2000 m <sup>2</sup> (pro Parzelle eine im WA zulässig)	./. (unzulässig im WA)
Stellplätze	./. (zulässig, bei "Garagen" miterfaßt)	ca. 5000 m <sup>2</sup> (zulässig beidseits der Straßen)
Wege, Zufahrten	./. (Zufahrten nur in Ra- sengitterst.)	./. (Wege u. Zufahrten nur wasser- und luftdurchlässig)
Straßenverkehrsfl.	ca. 8200 m <sup>2</sup>	ca. 5400 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 24040 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 24590 m<sup>2</sup></b>

Es kommt danach zu keiner nennenswerten zulässigen Erhöhung der zu erwartenden oberflächlich versiegelten Flächen, die es gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen gälte.

Im Gegensatz dazu wird durch die Festsetzung von sieben Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 12100 m<sup>2</sup> - gegenüber dem "alten" Recht - ein Eingriff vorbereitet, da diese Flächen dem Naturhaushalt nur noch in eingeschränktem Umfang zur Verfügung stehen.

Dies berücksichtigt der Bebauungsplan XIV-196-1, indem er folgende ausdrückliche Kompensationsmaßnahmen festsetzt, die aus einem vom Bauträger beauftragten ökologischen Gutachten (Planungsbüro Bos: "Ökologisches Gutachten zum Bauvorhaben Siedlung Spruch, Am Kalksteinweg in Neukölln", September 1992) abgeleitet wurden:

- 1) Ergänzung der natürlichen Vegetationsflächen durch die Sicherung von Dachbegrünung auf allen Baukörpern des Allgemeinen Wohngebietes (textliche Festsetzung Nr. 9). Eine derartige Regelung kennt der Bebauungsplan XIV-196 nicht.
- 2) Erhöhung des Grünvolumens durch die Begrünung bestimmter Fassadenteile der Wohngebäude sowie der zulässigen Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet, was der Bebauungsplan XIV-196 ebenfalls nicht vorschreibt (textliche Festsetzungen Nr. 8 und 10).
- 3) Sicherung der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet durch die textliche Festsetzung Nr. 5. Diese Regelung schließt die Flächen über den festgesetzten Tiefgaragen ein und schreibt somit deren Begrünung vor. (Der Bebauungsplan XIV-196 enthält keine Bestimmung, die zu gärtnerischen Anlage bestimmter Grundstücksflächen verpflichtet.)
- 4) Festsetzung eines Mindestgrünvolumens für das Allgemeine Wohngebiet durch die Verpflichtung zum Anpflanzen eines Baumes pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (textliche Festsetzung Nr. 7). Eine analoge Regelung, allerdings mit der Verpflichtung zum Pflanzen von Obstbäumen, ist auch im Bebauungsplan XIV-196 als Planergänzungsbestimmung enthalten.

Aus der Gegebenheit, daß das allgemeine Wohngebiet nunmehr im Bebauungsplan XIV-196-1 um ca. 4000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kleiner festgesetzt ist als nach "altem" Recht, ergibt sich ein rechnerisches Minus von 27 zu pflanzenden Bäumen. Berücksichtigt man jedoch, daß durch den Fortfall der Beschränkung der Regelung auf Obstbäume nach "neuem" Recht vermehrt auch Großgehölze gepflanzt werden können, so wird dieser Unterschied mehr als ausgeglichen.

- 5) Sicherung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten in der textlichen Festsetzung Nr. 6. Im Bebauungsplan XIV-196 bleibt eine analoge Regelung auf Zufahrten zu überdachten Stellplätzen beschränkt.
- 6) Die Lage und Anordnung der in Form einer Baukörperausweisung festgesetzten Wohngebäude sichert den Erhalt großer zusammenhängender, auch klimatisch wirksamer Freiflächen und ermöglicht weiterhin eine gute Durchlüftung des Gebiets.

Die unter 1) bis 6) genannten Punkte stellen eine wirkungsvolle und weitgehende Kompensation der - wie zuvor verdeutlicht - überwiegend durch die Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets ausgelösten Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts - gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-196 - dar. Auch aus diesem Grund konnte auf die vom Naturschutz- und Grünflächenamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angeregten Festsetzung der Art und Weise der Regenwasserversickerung verzichtet werden (siehe hierzu II. Verfahren, 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, zu 2.1 bis 2.4). Die gärtnerische Ausgestaltung der zur Regenwasserversickerung vorgesehenen Regenwasserentleichen ist unabhängig von dieser Entscheidung als Fremdaufgabe des Naturschutz- und Grünflächenamtes in die Baugenehmigung für die Errichtung der Siedlung aufgenommen worden.

Ein ausgleichsbedürftiger Eingriff in das Landschaftsbild ergibt sich durch den Bebauungsplan vor dem Hintergrund, daß die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bereits auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-196 eine vom Menschen stark geprägte und kultivierte, stadttypische Veränderung erfuhr, große zusammenhängende gärtnerisch zu gestaltende Freiräume zwischen den Siedlungsbauten verbleiben und die Anhebung der zulässigen Vollgeschoßzahl auf ein auch dem Umfeld der Siedlung zumutbares Maß beschränkt bleibt, nicht.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Februar 1995 (GVBl. S. 56).



C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit und Zusammenführung  
der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Maßnahmen, die von öffentlicher Seite zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden, sind die Übernahme und der Betrieb der öffentlichen Einrichtungen - wie Kindertagesstätte, öffentliche Parkanlage, öffentliche Spielplätze, Schulerweiterung - wobei die Schulerweiterung nicht im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau realisiert wird.

Der Kindertagesstättenbau mit dem dazugehörigen Grundstück wurde ebenso wie das Grundstück für die Erweiterung der Schule am Sandsteinweg vom Investor durch Schenkung mit Vertrag vom 15. Oktober 1993 dem Land Berlin übertragen, während für das Grundstück der öffentlichen Parkanlage und der öffentlichen Kinderspielplätze der Investor Eigentümer bleibt. Die Nutzung des Grundstücks als öffentliche Parkanlage und öffentliche Spielplätze ist durch eine Grunddienstbarkeit durch Eintragung im Grundbuch gesichert.

Für verkehrsregelnde Maßnahmen sind keine speziellen Mittel im Haushaltsplan enthalten. Sie werden aus den für derartige Maßnahmen vorgesehenen Mitteln finanziert. Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen sind nicht zu erwarten.

Die später vorgesehene Erweiterung der Schule am Sandsteinweg auf der der Abteilung Volksbildung Übertragenden Fläche hat zur Zeit noch keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 25. Januar 1996

Der Regierende Bürgermeister  
In Vertretung

K ä h n e

.....  
Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen